

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI CREMONA

Comune di
CAPPELLA de' PICENARDI

PGT

Piano di GOVERNO
del TERRITORIO

Piano delle Regole

Modifiche introdotte con la Deliberazione del Consiglio Comunale
n° del 30.09.2009 in accoglimento delle osservazioni e prescrizioni
pervenute a seguito della pubblicazione

**NORME
TECNICHE
di
ATTUAZIONE**

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.

Aggiornamento:

Arch. Volta Ilaria
Arch. Mosca Domenico
Dott. Geol. Malerba Giuseppe

I TECNICI



INDICE

PREMESSA	pag. 3
Art. 1 - Finalità ed Efficacia delle Norme e Attuazione del PdR	pag. 4
Art. 2 - Strumenti e procedure della pianificazione attuativa	pag. 6
Art. 3 - Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	pag. 7
Art. 4 - Uso del territorio e degli edifici	pag. 12
Art. 5 - Interventi edilizi	pag. 15
Art. 6 - Distanze	pag. 17
Art. 7 - Opere di Urbanizzazione - Parcheggi	pag. 22
Art. 8 - Area di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio	pag. 25
Art. 9 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	pag. 26
Art. 10 - Gli ambiti	pag. 27
Art. 11 - Ambito dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)	pag. 28
Art. 12 - Verifica di cui all'art. 10 della l.r. n. 12/2005	pag. 40
Art. 13 - Schede di Operatività	pag. 45
Art. 14 - Ambito Residenziale Consolidato di Media Densità	pag. 59
Art. 15 - Ambito dell'Edificato Residenziale di Bassa Densità.	pag. 64
Art. 16 - Ambito degli Orti e dei Giardini privati	pag. 68
Art. 17 - Ambito Produttivo Consolidato	pag. 69
Art. 18 - Ambito Produttivo Consolidato di Contenimento Edilizio	pag. 73
Art. 19 - Ambito di Riconversione da Produttiva a Residenziale	pag. 77
Art. 20 - Ambito dei Piani Attuativi in esecuzione	pag. 82
Art. 21 - Ambito agricolo	pag. 84
Art. 22 - Ambito delle "Corti Rurali" di interesse storico-ambientale	pag. 95
Art. 23 - Ambito delle Aree Agricole di Salvaguardia	pag. 96
Art. 24 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	pag. 98
Art. 25 - Ambiti di trasformazione	pag. 101
Art. 26 - Ambiti consolidato per attrezzature	pag. 102

Art. 27 - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico	pag. 103
Art. 28 - Elettrodotti ad alta tensione (380/220/132 kv)	pag. 104
Art. 29 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	pag. 105
Art. 30 - Norme generali per gli ambiti edificati	pag. 106
Art. 31 - Norme Tecniche per le recinzioni	pag. 107
Art. 32 - Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari	pag. 109
Art. 33 - Normativa per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche	pag. 112
Art. 34 - Impianti ripetitori per telecomunicazioni	pag. 114
Art. 35 - Norma finalizzata al risparmio energetico	pag. 115
Art. 36 - Norme Geologiche Di Attuazione	pag. 125

Le modifiche in tinta sono apportate per Accoglimento

OSSERVAZIONE 2 e 4 – Libera Associazione Agricoltori Cremonesi
Tomaselli Gianfranco e Gianluca

OSSERVAZIONE 3 – Azienda Regionale Protezione Ambiente (ARPA)

OSSERVAZIONE 6 – Azienda Sanitaria Locale

OSSERVAZIONE 7 – Provincia di Cremona

Premessa

Le definizioni delle regole che sovrintendono all'attuazione del P.G.T. (P.G.T.) sono riprese dalla pianificazione precedente così come la terminologia ed i parametri normalmente utilizzati al fine di dare continuità alla pratica gestionale e professionale .

Il presente Piano delle Regole quale strumento di verifica e controllo della qualità urbana disciplina l'intero territorio comunale, concorre al perseguimento degli obiettivi espressi dal Documento di Piano, coordina con il Piano dei Servizi le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, integra le diverse componenti del tessuto edificato con il restante territorio rurale.

Elenco degli elaborati del Piano delle Regole

1. Norme Tecniche di Attuazione;
2. Schede di rilevazione degli edifici di particolare pregio presenti nel perimetro dei NAF;
3. Tavola PdR 1 – tavola di Piano – territorio comunale Scala 1:10.000
4. Tavola PdR 2a – tavola di Piano – Fornaciotto Scala 1:2.000
5. Tavola PdR 2b – tavola di Piano – Cappella Scala 1:2.000
6. Tavola PdR 2c – tavola di Piano – Cansero Scala 1:2.000
7. Tavola PdR 2d – tavola di Piano – Vighizzolo Scala 1:2.000
8. Tavola PdR 2e – tavola di Piano – Isoello Scala 1:2.000

Art. 1

Finalità ed Efficacia delle Norme e Attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi:

- a) della L 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
- b) della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
- c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il Piano individua le aree dove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere morfologico e/o la definizione di accordi relativi alla cessione di aree, alla struttura economica dell'intervento, alle modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In questo caso l'attuazione avviene tramite strumenti attuativi che possono essere di iniziativa privata quali il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero all'interno delle Zone di Recupero, o di iniziativa pubblica quali i Piani Particolareggiati. In conformità a quanto stabilito dalla Legge regionale 12/2005 al Titolo VI, il Comune può promuovere anche la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del

Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla Legge Regionale succitata

Per tutte le residue aree edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di permessi di costruire (PdC), denunce di inizio attività (DIA), nel rispetto delle prescrizioni particolari definite per ogni ambito, oppure attraverso il permesso di costruire convenzionato (PdCc) che viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42 e dagli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i..

In quest'ultimo caso alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione.

La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e successive modifiche.

Il permesso di costruire dovrà inoltre definire le eventuali opere pubbliche che verranno eseguite in sostituzione della monetizzazione consentita dello standard urbanistico.

Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

Art. 2

Strumenti e procedure della pianificazione attuativa

1. Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. I progetti di opere o di impianti pubblici o di sistemazione di aree per gli usi pubblici, approvati nei modi di legge, si considerano, a tutti gli effetti, come strumenti di pianificazione esecutiva.
3. Gli strumenti attuativi devono prevedere l'allocazione degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie nei luoghi e nella quantità definite dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme. Nel caso che tali aree non siano individuate dalla cartografia del P.G.T., all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, è consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria tra cui i parcheggi.
4. L'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di abbattimento e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti potrà prescrivere i necessari interventi di urbanizzazione primaria nonché l'adeguamento almeno della dotazione di parcheggi privati e pubblici che, qualora non reperibili all'interno del perimetro dell'intervento, potranno essere individuati su aree esterne e verranno considerati pertinenza degli edifici secondo le norme vigenti.
5. In sede di elaborazione dei piani attuativi, qualora le linee grafiche che sugli elaborati di P.G.T. delimitano e suddividono le aree incluse cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zone o fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

Art. 3

Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono:

St = superficie territoriale (espressa in mq.)

E' la superficie di un'area sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di piano urbanistico attuativo. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf = superficie fondiaria (espressa in mq.)

E' la superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e fasce di rispetto, a norma del P.G.T.. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità.

It = Indice territoriale (espresso in mc/mq.)

L'indice territoriale è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie territoriale attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile nel comparto.

L'indice si applica:

- a) nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con permesso di costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da un piano attuativo;
- b) nei casi in cui l'intervento edilizio sia autorizzabile con permesso di costruire convenzionato.

If = Indice fondiario (espresso in mc/mq.)

L'indice fondiario è il coefficiente numerico moltiplicativo della superficie fondiaria attraverso l'applicazione del quale si ottiene il volume massimo costruibile sul lotto.

Tale indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile in sede di rilascio di singoli permessi di costruire.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti dimostrato con specifico rilievo e computato conformemente a quanto previsto in questo stesso articolo.

Qualora venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio costruito e resta vincolata alla non edificazione (sino alla sostituzione del volume realizzato ovvero all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei nuovi volumi da realizzare.

Rc = rapporto di copertura (espresso in %)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

S_c = Superficie coperta (espressa in mq.)

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, compreso tettoie, sbalzi, gronde, pensiline, elementi decorativi, etc., con sbalzo superiore a mt. 1,50.

Per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva sono esclusi dal computo i silos, i serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici ed i manufatti costituenti impianti di depurazione.

S_u = Superficie utile (espressa in mq.)

Per superficie utile s'intende la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Snr = Superficie non residenziale (espressa in mq.)

Per superficie non residenziale o accessoria s'intende la superficie riguardante cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, autorimesse singole o collettive, logge e balconi, depositi e magazzini senza autonomia funzionale.

SLP = Superficie lorda di pavimento (espressa in mq.)

La superficie lorda di pavimento è rappresentata dalla somma della superficie di tutti i piani dell'edificio sul profilo esterno delle pareti perimetrali, comprese quindi le eventuali tramezzature interne, le tamponature esterne e le eventuali scale interne che vengono calcolate una sola volta.

H = Altezza dei fabbricati (espressa in ml.)

Per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota del terreno, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di agibilità .

Se l'ultimo solaio non è orizzontale, o comunque il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile, l'altezza dovrà essere misurata al punto medio del solaio non orizzontale o delle falde del tetto, all'intradosso tra la imposta ed il colmo.

Si presumerà, ai fini considerati, che lo spazio sottotetto sia in qualche modo utilizzabile, se le falde del tetto sono impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dal piano di spicco dell'edificio dalla quota del terreno, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travature di supporto dei manufatti di copertura o, in presenza di carroponete, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete stesso.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza - agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi - è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze solo se obbligatorie in base a norme di legge o di regolamento in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono, tuttavia, essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

V = Volume dei fabbricati (espresso in mc.)

E' la somma dei volumi del fabbricato, fuori ed entro terra, calcolati moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e, per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

In presenza di seminterrato occorrerà computare il volume di seminterrato emergente dal terreno per un'altezza misurata a partire dalla quota di riferimento (definita nel comma relativo all'altezza dei fabbricati **H**) fino all'intradosso del solaio-soffitto del seminterrato. Saranno altresì da computare anche le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili per la loro altezza a residenza, ovvero destinate o destinabili ad uffici, a magazzini o a depositi al servizio di attività commerciali o produttive.

Non sono da conteggiare nel computo dei volumi:

- a) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico o di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza), e qualsiasi impianto tecnologico che sia posto al servizio dell'edificio;
- b) le cantine per la sola parte completamente interrata;
- c) le autorimesse pertinenziali comprese nel fabbricato o nell'area di pertinenza,

realizzate entro e fuori terra fino ad un massimo di mq 25 (due autorimesse) per unità funzionale (alloggio), se con altezza non superiore a mt 2,40 di interpiano, misurato da pavimento a soffitto dei box;

d) lo spazio sottostante gli aggetti aperti la cui sporgenza non superi i mt. 1,50 (quali ad esempio: terrazze, balconi, etc.), i portici asserviti ad uso pubblico;

e per gli edifici di tipo produttivo:

e) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura dei capannoni industriali ad un solo piano fuori terra;

f) i magazzini o depositi interrati in edifici a sola destinazione produttiva (commerciale, industriale, artigianale, etc.), purché privi di autonomia funzionale.

Se = Superficie edificabile. (espressa in mq.)

Per superficie edificabile, o lotto, deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, perimetrata nella richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, con l'esclusione dell'eventuale fascia di rispetto alle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T.

Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal P.G.T. non coperte dal retino di ambito.

Art. 4

Uso del territorio e degli edifici.

Per uso del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del Piano delle Regole.

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si definisce "principale" la destinazione d'uso qualificante e "complementare" od "accessoria" o "compatibile" la destinazione o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione principale.

Ogni variazione della destinazione d'uso di fabbricati o di parte di questi ultimi costituente unità funzionale è soggetta alle prescrizioni delle regole indicate per l'ambito di appartenenza ed alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili, di cui alla normativa vigente. Per unità funzionale si intende un complesso di vani o di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per un'utilizzazione unitaria (singolo alloggio).

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare sia dalle tavole di progetto allegate al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione attuativa, così come devono risultare le destinazioni d'uso specificamente escluse.

La destinazione d'uso del territorio comunale è definita dalle presenti norme per i singoli ambiti individuati nelle tavole del P.G.T..

Di conseguenza la destinazione d'uso indicata dal P.G.T. per ciascun ambito è da intendersi come destinazione principale, intendendosi consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

Non si considerano compatibili, in linea generale, quelle attività che per dimensioni e differente tipologia degli edifici, per l'influenza esercitata sulla viabilità circostante

e per le caratteristiche delle aree esterne (parcheggi, verde, ecc.) si configurano come estranee alla destinazione principale di ambito.

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono così definite:

- DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08. deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipolo-

- gie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09. Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Art. 5

Interventi edilizi

Gli interventi edilizi (di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica) sono definiti dall'art. 3 del Testo Unico, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dall'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., posti su aree destinate dal P.G.T. a servizi, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi, a detta data, una destinazione non ammessa dalle presenti regole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. su fasce di rispetto sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli insediamenti di servizio per la distribuzione del carburante ai sensi delle normative vigenti.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed aventi destinazione o consistenza volumetrica o altezza o rapporti di copertura non conformi a quanto disposto dalle presenti regole sono ammessi, sino all'attuazione dei piani attuativi che disciplinino l'uso delle relative aree di sedime e pertinenza, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo pur se volti a mantenere la situazione di fatto esistente all'atto dell'adozione del P.G.T..

Permesso di costruire convenzionato (PdCc)

Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del PdR ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42 e dagli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i..

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La

convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche.

Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni di uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

Trasferimenti volumetrici

Tra lotti contigui di proprietà diversa facenti parte del medesimo ambito, tramite atto di asservimento registrato e trascritto, è ammesso il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole.

Nelle zone agricole il trasferimento della capacità edificatoria è regolamentato dall'art. 59 della L.R. 12/05.

Architettura bioclimatica-passiva

Richiamato l'art. 9 comma 5 bis del D.Lgs. 192/95, al fine di favorire soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia, non costituiscono volume gli elementi architettonici volti ad incentivare l'impiego di ventilazione naturale, forme di raffrescamento passivo e di schermatura solare, serre, atri bioclimatici, spazi con funzione di cuscinetto termico, winter-gardens, purché tali volumi rientrino nella percentuale del 10% del volume edificabile sul lotto.

Art. 6

Distanze

Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di ambito così come definite dall'articolo sono disciplinate come segue:

Df = Distacco fra i fabbricati. (espresso in ml.)

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte (Sc), sia che questi insistano sullo stesso lotto come su lotti diversi.

In tutti gli ambiti di cui ai successivi articoli, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta una distanza minima di mt 10,00 rispetto alle pareti di fabbricati antistanti.

Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 6,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.

Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici non sono considerati soggetti a distacco:

- a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non è superiore a mt. 4,00.
- b) i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
- c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 2,00 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 8,00 mq cadauna;
- d) le scale aperte di sicurezza, aventi superficie coperta non superiore a 15,00 mq..

Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori esistenti a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a 3,00 m in colmo ed aventi altezza media non superiore a 2,40 m.

Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi negli ambiti residenziali di antica o vecchia formazione.

Dc = Distacco dai confini. (espresso in ml.)

E' la distanza minima, misurata a raggio in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta edificata entro e fuori terra dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambito.

Non sono considerate, nella determinazione dei distacchi dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m.

Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nella nell'ambito delle zone residenziali di antica o vecchia formazione.

Nell'ambito agricolo, per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati o parte di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, deve essere mantenuta una distanza dai confini di ambito non inferiore a mt 100,00 (cento).

Ds = Distacco dai cigli stradali. (espresso in ml.)

E' la distanza minima, misurata a raggio, dal **confine stradale, così come definito dall'art. 3, c.1. punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.),** in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 ml. Per le superfici edificate entro terra, non vengono considerate le autorimesse pertinenziali di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articolo 66 e seguenti. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati) o scarpate, spazi di parcheggio, etc.

Per gli interventi di nuova costruzione e di soprizzo la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole del P.d.R., deve essere pari a:

- mt 5,00 per strade con carreggiata veicolare inferiore o pari a mt 7,00;
- mt 7,50 per strade con carreggiata veicolare compresa fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 per strade con carreggiata veicolare superiore a mt 15,00.

Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti agricoli la distanza minima di cui sopra deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate nelle tavole del P.d.R., pari a mt 15,00.

Per gli interventi di nuova edificazione negli ambiti del tessuto consolidato residenziale la distanza minima dalle strade non pedonali è di mt 5,00, mentre negli ambiti produttivi la distanza è di mt 10,00 semprechè l'Amministrazione Comunale non prescriva l'allineamento con edifici preesistenti.

L'Amministrazione Comunale potrà, nell'ambito dei permessi di costruire e denuncia di inizio attività, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni e recinzioni che vengono ritenuti necessari per la

salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché del parcheggio urbano dei mezzi.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata anche se soggetti all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascun ambito, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.d.R. o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade, e comunque quelli stabiliti dal codice della strada, dal relativo regolamento e dalle altre norme connesse.

Le cabine elettriche possono derogare al rispetto delle distanze minime prescritte nelle norme dei singoli ambiti.

All'esterno del centro abitato le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29. D.P.R. 495/1992;

Le disposizioni di cui sopra non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nella nell'ambito delle zone residenziali di antica o vecchia formazione.

Esternamente alla delimitazione del centro abitato:

- l'ampiezza della fascia di rispetto stradale dovrà essere:
 - per la ex S.S, n. 10 pari a 30,00 m;
 - per le SS.PP. n. 28-29 pari a 20,00 m;
- nelle fasce di rispetto stradale e nei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso valgono i divieti di cui all'art. 16. D. Lgs. 285/1992.
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art 26, D.P.R. 495/1992;
- Tutti i manufatti e le installazioni di nuova costruzione da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

- Da = Distacco dagli allevamenti

Premesso che vige la norma della reciprocità, le nuove costruzioni da realizzarsi nei seguenti ambiti :

- ambito dei Nuclei di Antica Formazione, (ex zona A)
- ambito residenziale consolidato di media densità, (ex zona B)
- ambito residenziale consolidato di bassa densità, (ex zona B)
- ambito degli orti e dei giardini privati, (ex zona F)
- ambito di riconversione da produttiva a residenziale, (ex zona B)
- ambito dei piani attuativi in esecuzione, (ex zona C)
- ambiti di trasformazione residenziale; (DdP) (ex zona C)
- ambito consolidato per attrezzature, (ex zona F)
- aree per servizi pubblici o di interesse pubblico; (PdS) (ex zona F)

dovranno rispettare le seguenti distanze minime da:

Allevamenti di bovini : mt. 200,00

Allevamenti di suini : mt. 1000,00

Altri allevamenti diversi dai citati : mt. 600,00

Quelle da realizzarsi in tutti gli altri ambiti: (ex zona D e altre)

Allevamenti di bovini : mt. 100,00

Allevamenti di suini : mt. 600,00

Altri allevamenti diversi dai citati : mt. 300,00

Gli ampliamenti di allevamenti di aziende agricole già esistenti sul territorio comunale potranno invece rispettare le distanze e le norme di cui al capitolo 10 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Le prescrizioni di cui al presente punto devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

- **Art. 7**

Opere di Urbanizzazione - Parcheggi

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (OOUU I) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 7 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed al comma 3 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:

- a) sedi viarie, comprensive di passaggi pedonali, opere stradali accessorie, segnaletica stradale e piste ciclabili:
- b) spazi di sosta o di parcheggio:
- c) fognature:
- d) rete idrica:
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:
- f) pubblica illuminazione:
- g) rete telefonica:
- h) spazi di verde attrezzato:

Sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti.

Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria

La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (OOUU II) comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 8 dell'articolo 16 del DPR 380/01 ed al comma 4 dell'articolo 44 della LR 12/05 e s. m. e i.:

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:
 - asilo nido;
 - scuola materna;
 - scuola dell'obbligo e superiore;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali e uffici postali;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- sedi amministrative di interesse pubblico;
- verde pubblico;
- campi gioco;
- impianti sportivi;
- chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi;
- parcheggi pubblici;
- cimiteri.

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:

- impianti sportivi;
- centri e servizi sociali e sanitari;
- verde pubblico;
- parcheggi pubblici.

c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico.

Parcheggi pertinenziali di edifici di carattere produttivo

Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e i., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,10 m.

Parcheggi privati

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq. ogni 3,5 mq di Slp.

Agli effetti di detta verifica, le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci.

Parcheggi ai sensi dell'articolo 9 della L 122/89

L'articolo 9 della L 122/89 (autorimesse in deroga agli strumenti urbanistici), fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicato esclusivamente per gli immobili, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque nella misura minima di 1 mq. ogni 3,5 mq di SIp, includendo nel computo le autorimesse esistenti.

Art. 8

Area di pertinenza e catasto urbanistico-edilizio

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza alle costruzioni realizzate.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, nonché dal catasto urbanistico-edilizio.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, relativa agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P.G.T., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti regole.

All'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno il tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il catasto Urbanistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

Art. 9

Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdR hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.

Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 10

Gli ambiti

Il tessuto urbano è suddiviso dal presente Piano delle Regole in *ambiti territoriali* che per morfologia, tipologia, tipi edilizi, destinazioni d'uso e parametri di edificabilità presentano aspetti di omogeneità urbanistico-edilizia e sono così suddivisi:

- *ambito dei Nuclei di Antica Formazione,*
- *ambito residenziale consolidato di media densità,*
- *ambito residenziale consolidato di bassa densità*
- *ambito degli orti e dei giardini privati*
- *ambito produttivo consolidato,*
- *ambito produttivo consolidato di contenimento edilizio,*
- *ambito di riconversione da produttiva a residenziale,*
- *ambito dei piani attuativi in esecuzione,*
- *ambito agricolo,*
- *ambito delle "Corti rurali" di interesse storico,*
- *ambito delle aree agricole di salvaguardia,*
- *ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;*
- *ambiti di trasformazione; (Documento di Piano)*
- *ambito consolidato per attrezzature,*
- *aree per servizi pubblici o di interesse pubblico; (Piano dei Servizi)*

Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni consentite.

Art. 11

Ambito dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Perimetrazione dei NAF

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 12 il Piano delle Regole individua e perimetra i NAF ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale.

La perimetrazione tiene conto sia della cartografia di prima levatura dell'I.G.M.I. sia delle precedenti perimetrazioni degli strumenti urbanistici, come dello stato di fatto dei luoghi. Essa comprende le zone urbanizzate di antica formazione aventi caratteri storici, artistici ed ambientali meritevoli di salvaguardia e recupero, comprese le aree circostanti che, per le medesime motivazioni, sono da considerarsi parti integranti delle zone stesse.

La perimetrazione coincide con l'individuazione delle zone di recupero, di cui all'art. 27 della Legge 05-08-1978 n°457.

Obiettivi

L'analisi e lo studio di tutti gli edifici inseriti nella perimetrazione del N.A.F., nonché il complesso delle operazioni e delle norme previste per la salvaguardia ed il recupero del patrimonio edilizio edificato in epoca antecedente il 1894 ha come fine i seguenti quattro obiettivi:

- 1) la conservazione ed il consolidamento della struttura sociale esistente;
- 2) il risanamento e la conservazione degli edifici esistenti ottenuto tramite il massimo rispetto degli elementi storici e architettonici superstiti o rintracciabili, garantendone la salvaguardia e la valorizzazione;
- 3) il recupero ai fini abitativi del patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato;
- 4) la salvaguardia e valorizzazione delle particolarità storico-ambientali.

Esame e rilievi

All'interno dell'ambito del N.A.F. il Piano delle Regole prende in esame, edificio per edificio, lo stato e le condizioni igienico-sanitarie, lo stato di conservazione della tipologia edilizia, la coerenza architettonica ed ambientale dell'edificio nel contesto,

le destinazioni d'uso ai vari piani e promuove tutte quelle azioni ritenute utili a favorire la migliore fruibilità e la conservazione del patrimonio storico culturale.

A tal fine con la seguente normativa:

- individua e sottopone ad apposite modalità di intervento tutti gli edifici ed i beni storici monumentali, artistici ed ambientali che si ritengono meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
- individua gli ambiti e le tipologie di intervento soggette a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero urbanistico ed edilizio;
- prevede il ricorso al piano attuativo o alla concessione edilizia convenzionata per i casi di possibile nuova edificazione.

Strumenti di attuazione

Premesso che per i piani attuativi (Piani di Recupero) vigenti si applicano le norme ed i contenuti fissati dalle singole convenzioni urbanistiche registrate e trascritte.

In assenza del Piano Particolareggiato di cui all'art. 13 della Legge 1150/42 l'attuazione del Piano di Governo circa il Nucleo di Antica Formazione avviene mediante:

- Piani di Zona di cui alla Legge 167/62 e Legge 865/71;
- Piani di Recupero di iniziativa pubblica di cui all'articolo 28 della Legge 457/78 e successiva attuazione con singoli permessi di costruire;
- Piani di Recupero di iniziativa privata fra consorzi o singoli proprietari e successiva attuazione con singoli permessi di costruire;
- Interventi in singoli edifici con titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione.

Modalità di intervento:

a)

Interventi effettuabili mediante Permesso di Costruire semplice, Denuncia Inizio Attività o altro titolo previsto dalle norme vigenti, cioè non preceduta da piano attuativo, per interventi riconducibili a:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

secondo le definizioni di cui all'art. 3 del Testo Unico, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dall'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005, e di

- costruzione di nuove autorimesse di modesta entità a servizio della residenza esistente, solo nel caso l'edificio ne fosse sprovvisto e che le stesse non possano essere recuperate in rustici o altri locali esistenti.

Tali interventi non possono comportare alterazioni dei caratteri architettonici originari.

E' sempre ammessa la demolizione di costruzioni aventi carattere di superfetazione quali baracche, tettoie, servizi igienici esterni, capannoni, costruzioni prefabbricate recenti ecc. . Il volume demolito potrà essere recuperato solo in presenza di un piano attuativo.

In questa modalità gli interventi consentiti sugli edifici esistenti sono limitati a quelli relativi alle seguenti destinazioni d'uso:

- DU.01. Residenziale e relative pertinenze;
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residenze o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;

b)

Previa formazione ed approvazione di piano attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, sono altresì effettuabili gli interventi che prevedano le seguenti destinazioni d'uso:

- DU.08 Deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.09 Attività espositiva (attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);

Destinazione d'uso vietate

Nell'ambito sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Indici Urbanistici

Tutti gli interventi che prevedano lo spostamento di volumi, la demolizione totale dell'edificio e la sua successiva ricostruzione sono subordinati a Piano di Recupero od a permesso di costruire convenzionato e dovranno rispettare i parametri preesistenti in particolare:

- SC - Superficie coperta** ≤ esistente;
- V - Volume** ≤ esistente;
- H - Altezza** mai superiore agli edifici adiacenti e/o circostanti di valenza storico-artistica.

Vista la disomogeneità delle altezze degli edifici del NAF non si è voluto indicare una altezza massima raggiungibile, precisando che ai fini del recupero dei sottotetti è sempre possibile la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché ciò avvenga:

- 1) per il raggiungimento dell'altezza media ponderale così come prescritta dall'articolo 63 comma 6 della L.R.12/05;
- 2) nel pieno rispetto e salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche presenti sull'edificio (falde, gronde, lesene, comignoli, ecc.) nonché di quelle segnalate nelle schede di rilevazione.
- 3) I volumi tecnici devono essere inseriti nella sagoma della copertura.

Ds – Distacco dai cigli stradali

pari all'esistente per interventi conservativi;

per le nuove costruzioni è obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali di vecchia formazione nelle aree limitrofe

Dc – Distacco dai confini

pari all'esistente per interventi conservativi;

per le nuove costruzioni un minimo di ml 5,00, oppure ml 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.

Df – Distacco fra i fabbricati

pari all'esistente per interventi conservativi;

per le nuove costruzioni mai inferiore a ml 10,00.

Oppure ml 0,00 alle seguenti condizioni:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Norme particolari

Nell'ambito dei gradi di operatività fissati edificio per edificio dovranno comunque essere rispettate le seguenti norme particolari.

Arredo urbano ed impianti tecnologici

Tutte le pavimentazioni esistenti in acciottolato, in pietra od in cotto dovranno essere mantenute ed integrate nelle parti mancanti od ammalorate e ciò sia sulle aree pubbliche come su quelle private.

Le tubazioni a vista degli impianti tecnologici a servizio degli edifici, in caso di intervento edilizio, devono, ove possibile, essere interrate od incassate. A tal fine i progetti di intervento devono indicare le soluzioni e gli accorgimenti necessari.

Le antenne, le parabole degli audiovisivi e i pannelli solari e fotovoltaici non debbono, di norma, essere visibili dalla via pubblica.

Gli impianti tecnologici e le relative cabine debbono essere completamente occultati alla vista.

Orti e giardini

Gli orti ed i giardini esistenti debbono essere conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e possibilmente mantenuti alle colture esistenti. L'abbattimento e/o sostituzione del patrimonio arboreo è sempre consentito purché, con specifica autorizzazione, le alberature vengano sostituite da essenze analoghe e comunque autoctone.

Copertura

Il rifacimento e la costruzione dei nuovi tetti è ammesso esclusivamente con andamento a falde con pendenza compresa fra il 28 ed il 40%. Fatte salve

eventuali preesistenze, è assolutamente vietata la realizzazione di nuove coperture piane sia per gli edifici principali come per gli edifici accessori.

Il manto di copertura di norma dovrà essere realizzato in coppi e sono espressamente vietati manti completi in fibrocemento, ondulati traslucidi, lamiere, tegole canadesi e manti bituminosi od in P.V.C.

E' da escludersi l'uso di più materiali per la stessa copertura.

Sporti di gronda

Salvo le preesistenze non sono consentiti sporti di gronda superiori a 1 ml. E' vietata la controsoffittatura di gronde in legno qualora non costituisca elemento di completamento dell'originario esistente.

Ove preesistano decorazioni originarie in legno, cotto od intonaco è prescritta la loro conservazione.

Sono espressamente vietate gronde e cornici in getto a vista.

Canali di gronda e pluviali

Verso gli spazi pubblici è obbligatorio dotare gli sporti di gronda di canali a semplice disegno e con forma semicircolare realizzati esclusivamente in rame o lamiera verniciata scura o materiale simile all'esistente.

I pluviali, dello stesso materiale, dovranno avere forma circolare e verso gli spazi pubblici l'ultimo tratto dovrà essere incassato nella muratura (a scomparsa) o realizzato in ghisa.

E' vietato versare l'acqua dei pluviali direttamente sul marciapiede o sulla strada.

Comignoli

I comignoli esistenti di pregio storico-architettonico dovranno essere salvaguardati e restaurati.

I nuovi comignoli emergenti dalle falde del tetto dovranno essere di tipo tradizionale in muratura intonacata e con copertura dello stesso materiale utilizzato per il tetto. E' da escludersi l'uso di comignoli ad elementi prefabbricati in materiale cementizio o fibrocemento od altro.

Murature

Le murature esterne degli edifici, salvo preesistenze, dovranno di norma essere intonacate. Negli interventi di ripristino parziale l'intonaco dovrà uniformarsi per tipo alle preesistenze.

Sono espressamente esclusi rivestimenti in marmo, ceramiche, piastrelle di ogni tipo, intonaci plastici ecc.

Zoccolature

Sono vietate nuove zoccolature in pietra o marmo o in piastrelle di ogni tipo.

E' consentito il ripristino di zoccolature di intonaco già esistente solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

Tinteggiature

E' consentita la tinteggiatura delle facciate. Nel caso di preesistenze o tracce antiche di colore le tinteggiature dovranno uniformarsi a quest'ultime sia per colore come per tipo di materiale. I colori non dovranno mai essere dissonanti con l'intorno.

Decorazioni

Le decorazioni pittoriche od a rilievo (cornici, decorazioni d'angolo, lesene, resti di iscrizioni, graffiti, ecc.), le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservate, dovranno essere mantenute e restaurate.

Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante i lavori su facciate esterne, o comunque esposti alla pubblica vista, dovranno essere restaurati e possibilmente conservati in loco.

Serramenti

Gli infissi esterni, di norma, dovranno essere realizzati in legno, di foggia simile a quelli esistenti originariamente ed arretrati rispetto al filo esterno delle murature.

Gli scuri esterni, di norma in legno simile all'infisso, dovranno adeguarsi per forma e per fattura a quelli tradizionali in uso nel circondario.

Qualora l'edificio dovesse presentare serramenti originali di tipo particolare, si dovrà tendere al loro restauro. Ove la cosa non sia possibile la loro sostituzione od integrazione dovrà uniformarsi alle preesistenze.

Fatte salve le preesistenze, sono da escludere serramenti metallici, tapparelle od avvolgibili di qualsiasi tipo.

Per particolari ragioni di sicurezza od estetica sono ammesse soluzioni per tipo di materiale e disegno diversi dalle preesistenti solo su parere positivo della Commissione per il Paesaggio.

Gli infissi a quota piano terra non potranno aprirsi verso gli spazi pubblici.

Portoni e portoncini

Si dovrà tendere alla conservazione delle aperture esistenti restaurando, consolidando ed eventualmente sostituendo gli elementi architettonici originari.

I portoni carrai od i portoncini di ingresso, ove tecnicamente possibile, dovranno essere restaurati. L'eventuale loro sostituzione dovrà tendere al rispetto del disegno, dei materiali e del colore delle preesistenze.

Autorimesse-garages

Sulla parete dell'edificio in fregio agli spazi pubblici è vietato aprire nuove aperture a servizio di autorimesse e garage.

Le porte di accesso ai garage dovranno essere realizzate possibilmente con portoni in legno a battenti; eventualmente anche a libro.

E' espressamente vietato l'uso di porte metalliche, basculanti o avvolgibili.

Insegne

E' tassativamente vietato l'uso di insegne luminose esterne od a bandiera.

Sono ammesse insegne piane realizzate su supporti con verniciature non dissonanti con l'intorno, o insegne realizzate direttamente su intonaco mediante graffiti o tinteggiature a fresco.

La loro illuminazione è consentita con lampade o riflettori anche a mensola od a sbalzo.

Poggioli e balconi

La conservazione ed il restauro dei poggioli o balconi esistenti è sempre ammessa. La realizzazione di nuovi balconi sulle facciate limitrofe agli spazi pubblici non è consentita.

La formazione di nuovi balconi, armonizzati con il disegno delle facciate esterne, non potrà avere sbalzo maggiore di ml 1,20.

Volte

E' tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione, e ciò al fine di conservare una testimonianza costruttiva ormai in disuso.

Lucernari ed abbaini

L'apertura di lucernari nella falda dei tetti è consentita purché si tenda a mascherarne la vista dalla pubblica via.

La formazione di abbaini potrà essere autorizzata purché gli stessi siano arretrati almeno ml 2,00 dalla linea di gronda, e siano coperti a falde con manto di copertura identico a quello del tetto.

Scale esterne

E' vietato realizzare, esternamente al volume dell'edificio, nuove scale per il collegamento fra i diversi piani.

Le scale esterne esistenti, qualora non si tratti di superfetazioni, dovranno essere mantenute e restaurate.

Eventuali modifiche, rese necessarie per le variazioni di quota, dovranno essere realizzate per forma, materiali e colori, secondo le preesistenze.

Le scale esterne di tipo aperto od a sbalzo non potranno in nessun caso essere chiuse o tamponate.

Cancelli

I cancelli di ingresso alle private proprietà dovranno essere mantenuti e restaurati. Ove non tecnicamente possibile, la loro sostituzione dovrà tendere all'uso di materiali e disegno simili alle preesistenze.

Fontane

Le fontane esistenti, sia su spazi pubblici che privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, dovrà essere valutato in funzione della valorizzazione ambientale.

Art. 12

Verifica di cui all'art. 10 della l.r. n. 12/2005

Schede di rilevazione

Le schede di rilevazione, riferite agli edifici di particolare pregio presenti all'interno del perimetro del N.A.F., tengono conto delle indicazioni contenute nell'art.10 della Legge Regionale n.12, analizzando in particolare i seguenti aspetti:

- analisi e la coerenza storico-ambientale;
- analisi tipologica;
- analisi della destinazione d'uso;
- la situazione igienico-sanitaria;
- lo stato di conservazione edilizia;

Analisi e coerenza storico-ambientale

L'analisi storico ambientale degli edifici è stata effettuata individuando quattro distinti livelli:

- 1. edifici emergenti:** quando l'edificio, lasciato intatto negli aspetti architettonici originari, nelle simmetrie e nei volumi delle aperture, presenta un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard di zona, tale da costituire elemento caratterizzante dell'intorno urbano
- 2. edifici di interesse ambientale senza particolari emergenze architettoniche:** quando un edificio si pone in sintonia con il complesso ambientale in cui è inserito indipendentemente dalla sua qualità architettonica;
- 3. edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni:** quando l'edificio di un certo interesse ambientale presenta modifiche, negli aspetti architettonici originari, nelle simmetrie e nei volumi delle aperture, più o meno recenti riconoscibili nell'uso di materiali e di tecnologie non riconducibili alle tecniche costruttive tradizionali e con componenti prodotte da processi industrializzati;

4. edifici in contrasto con l'ambiente: quando l'edificio sia per forma o dimensione, sia per l'uso di materiali si pone in dissonanza con le adiacenze e con l'intorno urbano.

Analisi tipologica

L'analisi tipologica degli edifici è stata effettuata individuando e sintetizzando le tipologie esistenti in quattro raggruppamenti:

- A. palazzi, case padronali, chiese:** sono inseriti in questa tipologia tutti gli edifici di consistenti dimensioni, emergenti dal tessuto urbano anche in termini di immagine ed in grado di condizionare con la loro presenza l'intorno;
- B. edifici isolati:** sono inseriti in questa tipologia tutti gli edifici isolati dagli spazi pubblici da un filtro privato costituito in genere da spazi a giardino, orto, o cortili. Oppure edifici di nuovo impianto non aggregabili alle tipologie storiche;
- C. edifici a cortina:** sono inseriti in questa tipologia tutti gli edifici che si aggregano all'edificato tramite due testate cieche in aderenza ad altri edifici, un fronte principale quasi sempre con affaccio su area pubblica, un fronte interno su area privata o corti comuni;
- D. edifici d'angolo:** sono inseriti in questa tipologia tutti gli edifici di testa dei complessi edilizi a cortina, con due o tre lati che si affacciano su area pubblica.

Analisi della destinazione d'uso

L'analisi delle destinazioni d'uso, edificio per edificio e piano per piano, è stata effettuata individuando e sintetizzando sei diversi raggruppamenti:

- 1. edifici pubblici:** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici destinati ad un servizio pubblico e gli edifici di interesse comune, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo; per i servizi pubblici quali uffici postali, protezione civile, ecc.; di pertinenza di attività sportive;

- 2. edifici residenziali:** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici o piani di edifici in cui la funzione prevalente sia quella residenziale, sono compresi i volumi pertinenziali ed accessori purché conglobati nell'edificio;
- 3. edifici agricoli :** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici ancora connessi con l'attività agricola o parzialmente dismessi quali stalle, fienili, depositi, silos ed accessori;
- 4. edifici per attività produttive:** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici o piani che ospitano attività produttive artigianali o industriali quali laboratori, depositi, magazzini e relative pertinenze;
- 5. edifici per attività commerciali e direzionali:** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici o piani che ospitano attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, studi professionali, uffici direzionali, alberghieri, istituti assicurativi o di credito;
- 6. accessori:** vengono inseriti in questa categoria tutti gli edifici non inglobati nella funzione prevalente di cui ai precedenti punti ma che ne costituiscono una pertinenza.

Analisi della situazione igienico-sanitaria e impiantistica

L'analisi delle condizioni igienico-sanitarie dei singoli edifici abitativi è stata effettuata verificando se gli stessi sono allacciati a tutti i servizi primari presenti nel NAF (viabilità, fognature, luce, acqua, gas, telefono) nonché se presentano o meno carenze all'interno degli stessi circa l'impiantistica ed i servizi igienici.

Il grado di valutazione della situazione igienico sanitaria è stato sintetizzato in tre distinti livelli:

- **edificio idoneo**, quando l'abitazione risulta allacciata ai pubblici servizi e sono presenti all'interno della stessa sia i servizi igienici che adeguati impianti di riscaldamento ed illuminazione;

- **edificio da adeguare**, quando l'abitazione, pur allacciata totalmente o parzialmente ai pubblici servizi, presenta carenze interne circa l'impiantistica o la mancanza di servizi igienici;
- **edificio inadatto**, quando l'abitazione non è allacciata ai pubblici servizi.

Analisi dello stato di conservazione strutturale

L'analisi dello stato di conservazione strutturale degli edifici è stata effettuata verificando le condizioni statiche e manutentive degli stessi.

Il grado di valutazione dello stato di conservazione è stato sintetizzato in quattro distinti livelli:

- **buono**, quando le condizioni statiche, come le condizioni manutentive esterne ed interne non presentano carenze;
- **discreto**, quando le condizioni statiche non presentano particolari carenze, mentre le condizioni manutentive necessiterebbero di adeguati interventi;
- **fatiscente**, quando sia le condizioni statiche come quelle manutentive presentano particolari carenze;
- **obsoleto**, quando sia le condizioni statiche come quelle manutentive presentano notevoli carenze tali da presumere urgenti interventi di ristrutturazione.

Eventuali edifici non censiti

Nel caso di edifici o di parti di edifici facenti parte delle corti ma non individuati dalla presente indagine, il grado di operatività verrà dedotto applicando lo stesso criterio di analisi utilizzato e descritto nei precedenti articoli.

Gradi di operatività

In assenza del Piano Particolareggiato del N.A.F. e fatto salvo l'obbligo dei Piani di Recupero nei casi previsti nelle precedenti norme, per gli edifici di particolare pregio ricompresi entro il perimetro dell'ambito del NAF, con le seguenti schede

vengono definite ed indicate le possibilità edificatorie secondo un grado di operatività indicato .

Ad ogni edificio viene attribuito un singolo codice che corrisponde al grado di operatività concedibile.

In alcuni casi le schede riportano delle note particolari tese a salvaguardare l'integrità e l'identità storico-paesaggistica a cui i progettisti dovranno ispirarsi.

Art. 13

Schede di Operatività

OPERATIVITA'	1-A-1	
Categoria storico-ambientale	Edificio emergente	1
Categoria tipologica	Palazzi,case padronali,chiese	A
Categorie d'uso	Edificio pubblico	1

Modalità operative

Interventi di restauro conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e funzionali, ne consentano il mantenimento della destinazione d'uso.

Tali interventi comprendono il consolidamento strutturale, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

E' consentita con opportune attenzioni alla sopportabilità statica, la redistribuzione degli spazi interni.

Destinazioni d'uso

Non è consentito alcun mutamento della destinazione d'uso pubblico.

OPERATIVITA'	1-A-2	
Categoria storico-ambientale	Edificio emergente	1
Categoria tipologica	Palazzi,case padronali,chiese	A
Categorie d'uso	Residenza	2

Modalità operative

Interventi di restauro conservativo rivolti a conservare l'organismo edilizio, a migliorarne ed assicurarne la funzionalità interna mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' consentito il consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali. La razionalizzazione e valorizzazione della distribuzione e volumetria interna dovrà essere finalizzata al mantenimento delle strutture portanti originarie.

E' obbligatorio provvedere alla eliminazione delle superfetazioni in contrasto con l'organismo architettonico.

E' sempre consentito l'adeguamento igienico-sanitario finalizzato alla dotazione di servizi igienici ed idonei impianti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale e saranno ammesse attività direzionali e commerciali queste ultime da localizzarsi al piano terra.

OPERATIVITA'	1-B-2	
Categoria storico-ambientale	Edificio emergente	1
Categoria tipologica	Edificio isolato	B
Categorie d'uso	Residenza	2

Modalità operative

In assenza di Piano di Recupero sono consentiti interventi di restauro rivolti a conservare l'organismo edilizio, a migliorarne ed assicurarne la funzionalità interna mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' consentito il consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali.

La razionalizzazione e valorizzazione della distribuzione e volumetria interna dovrà essere finalizzata al mantenimento delle strutture portanti originarie. E' obbligatorio provvedere alla eliminazione delle superfetazioni in contrasto con l'organismo architettonico.

E' sempre consentito l'adeguamento igienico-sanitario finalizzato alla dotazione di servizi igienici ed idonei impianti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale e saranno ammesse attività ricettive direzionali e commerciali e d'uso pubblico purché espressamente previste nel Piano di Recupero.

OPERATIVITA'	1-C-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio emergente	1
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed il restauro conservativo dell'involucro esterno.

Tali operazioni comprendono il consolidamento statico nel rispetto delle strutture portanti.

Con cambio di destinazione d'uso previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazione prive di valore storico-ambientale. La formazione di nuove strutture orizzontali potrà consentire il recupero di piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia compatibile con le norme igienico-sanitarie.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività ricettive direzionali commerciali e d'uso pubblico purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

OPERATIVITA'	2-B-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze architettoniche	2
Categoria tipologica	Edificio isolato	B
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Gli interventi edilizi sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

E' consentito il compenso volumetrico e l'accorpamento dei volumi.

Al fine del raggiungimento dei rapporti minimi aeroilluminanti è consentita la modifica e/o formazione di nuove aperture che per disegno, forma e dimensioni si armonizzino con l'intorno.

La formazione di nuove strutture orizzontali o la sostituzione di quelle esistenti potrà consentire il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza possa essere ripartita per ottenere nuovi vani con altezza minima di ml 2,70.

A tal fine non sarà considerato aumento volumetrico una variazione di quota di gronda inferiore a cm 60.

Gli interventi sulle facciate dovranno uniformarsi all'impiego di tecniche e materiali tradizionali..

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero di volumi destinabili a residenza. inadeguata, non possano essere utilizzati od accorpati, la loro destinazione d'uso rimarrà pertinenziale dell'edificio principale. Ove tali edifici, per forma o dimensione ridotta od od inadeguata, non possano essere utilizzati od accorpati, la loro destinazione d'uso rimarrà pertinenziale dell'edificio principale.

OPERATIVITA'	2-C-2	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze architettoniche	2
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Residenza	2

Modalità operative

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla valorizzazione del distributivo interno pur nel mantenimento della struttura portante.

Il consolidamento statico, verticale ed orizzontale, il miglioramento igienico sanitario, la dotazione di idonei impianti, l'inserimento di collegamenti verticali saranno consentiti compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storicoambientale.

E' consentita la sostituzione delle strutture orizzontali con tolleranze di quota di +/- 40 cm anche finalizzata al raggiungimento delle minime altezze igieniche.

Gli interventi sulle facciate dovranno uniformarsi all'impiego di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione a murature, gronde, aggetti, infissi, manti di copertura, comignoli, canali e pluviali, tinteggiature.

Ove non espressamente escluso dalle schede di rilevazione è consentito l'adeguamento delle aperture di facciata fino al raggiungimento dei minimi rapporti aeroilluminanti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale, ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinati o destinabili alla residenza, al miglioramento igienico sanitario e dello standard abitativo.

Sono ammesse attività direzionali e al piano terra attività commerciali di vicinato.

OPERATIVITA'	2-C-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze architettoniche	2
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed il restauro conservativo dell'involucro esterno.

Tali operazioni comprendono il consolidamento statico nel rispetto delle strutture portanti.

Con cambio di destinazione d'uso previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storicoambientale. La formazione di nuove strutture orizzontali potrà consentire il recupero di piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia compatibile con le norme igienico-sanitarie.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività direzionali e commerciali purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

OPERATIVITA'	2-D-2	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze architettoniche	2
Categoria tipologica	Edificio d'angolo	D
Categorie d'uso	Residenza	2

Modalità operative

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno tendere alla valorizzazione del distributivo interno pur nel mantenimento della struttura portante.

Il consolidamento statico, verticale ed orizzontale, il miglioramento igienico sanitario, la dotazione di idonei impianti, l'inserimento di collegamenti verticali saranno consentiti compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

E' consentita la sostituzione delle strutture orizzontali con tolleranze di quota di +/- 40 cm anche finalizzata al raggiungimento delle minime altezze igieniche.

Gli interventi sulle facciate dovranno uniformarsi all'impiego di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione a murature, gronde, aggetti, infissi, manti di copertura, comignoli, canali e pluviali, tinteggiature e rivestimenti.

Ove non espressamente escluso dalle schede di rilevazione è consentito l'adeguamento delle aperture di facciata fino al raggiungimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale, ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinati o destinabili alla residenza, al miglioramento igienico sanitario e dello standard abitativo.

Sono ammesse attività direzionali e commerciali, quest'ultima limitata a punti di vendita di vicinato collocabili al solo piano terra.

OPERATIVITA'	3-B-6	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale già sottoposto a modificazioni	3
Categoria tipologica	Edificio isolato	B
Categorie d'uso	Accessorio	6

Modalità operative

Gli interventi edilizi sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione.

Le operazioni di ricostruzione totale o parziale dovranno tendere all'accorpamento degli accessori per consentire un miglior rapporto di integrazione con l'intorno urbano ed in particolare con l'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Gli interventi edilizi dovranno tendere all'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali, con particolare attenzione alle murature, agli intonaci, agli infissi, alle gronde ed agli aggetti, ai manti di copertura, ai comignoli, ai canali e pluviali, alle tinteggiature e ai rivestimenti.

E' consentito un incremento volumetrico del 10% esclusivamente per adeguamenti igienico sanitari e tecnologici.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale e/o pertinenziale dell'edificio di cui il volume accessorio è parte integrante

OPERATIVITA'	3-C-2	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale già sottoposto a modificazioni	3
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Residenza	2

Modalità operative

Nell'ambito di sedime e dei parametri stereometrici sono consentiti interventi edilizi rivolti a trasformare mediante un insieme sistematico di opere, gli organismi edilizi. Tale trasformazione potrà portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

E' consentito il compenso volumetrico e l'accorpamento dei volumi degli accessori. Al fine del raggiungimento dei rapporti minimi aeroilluminanti è consentita la modifica e/o la formazione di nuove aperture che per forma, disegno e dimensioni siano in sintonia con le facciate degli edifici adiacenti e limitrofi.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale, anche con demolizione e ricostruzione nei limiti volumetrici esistenti.

Gli interventi sulle facciate dovranno uniformarsi all'impiego dei materiali e tecniche costruttive tradizionali con particolare attenzione alle murature, ai manti di copertura, ai comignoli, agli infissi, ai canali e ai pluviali, alle tinteggiature e ai rivestimenti.

Destinazioni d'uso

Ogni intervento edilizio dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza.

Al piano terra degli edifici potranno essere autorizzate attività commerciali di vicinato mentre è sempre ammessa l'attività direzionale.

OPERATIVITA'	3-C-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale già sottoposto a modificazioni	3
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo dell'involucro esterno. Tali operazioni comprendono il consolidamento statico nel rispetto delle strutture portanti.

Con cambio di destinazione d'uso, previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storicoambientale. La formazione di nuove strutture orizzontali potrà consentire il recupero di piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia compatibile con le norme igienico-sanitarie.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività direzionali e commerciali purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

OPERATIVITA'	3-D-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio di interesse ambientale già sottoposto a modificazioni	3
Categoria tipologica	Edificio d'angolo	D
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo dell'involucro esterno. Tali operazioni comprendono il consolidamento statico nel rispetto delle strutture portanti.

Con cambio di destinazione d'uso, previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storicoambientale. La formazione di nuove strutture orizzontali potrà consentire il recupero di piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia compatibile con le norme igienico-sanitarie.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività direzionali e commerciali purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

OPERATIVITA'	4-C-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio in contrasto con l'ambiente	4
Categoria tipologica	Edificio a cortina	C
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con cambio di destinazione d'uso, previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione anche rivolti a trasformare gli organismi edilizi con un insieme di opere che possano portare ad un manufatto in tutto od in parte diverso dal precedente. La progettazione dovrà in particolare tendere ad adeguare il disegno ed i materiali delle facciate all'intorno urbano, in modo che l'edificio si proponga come un segnale architettonico in sintonia con il luogo in cui è collocato.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività direzionali e commerciali purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

OPERATIVITA'	4-D-3	
Categoria storico-ambientale	Edificio in contrasto con l'ambiente	4
Categoria tipologica	Edificio d'angolo	D
Categorie d'uso	Agricolo	3

Modalità operative

Con l'attuale destinazione d'uso agricola, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con cambio di destinazione d'uso, previa approvazione di un Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione anche rivolti a trasformare gli organismi edilizi con un insieme di opere che possano portare ad un manufatto in tutto od in parte diverso dal precedente. La progettazione dovrà in particolare tendere ad adeguare il disegno ed i materiali delle facciate all'intorno urbano, in modo che l'edificio si proponga come un segnale architettonico in sintonia con il luogo in cui è collocato.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella residenziale ma potranno essere inserite attività direzionali e commerciali purché espressamente previste nel Piano di Recupero o nel permesso di costruire convenzionato.

Art. 14

Ambito Residenziale Consolidato di Media Densità

Descrizione:

Comprende parti del territorio interessate da nuclei residenziali con un tessuto edilizio compatto realizzato in periodi più o meno recenti, prevalentemente distribuite lungo le direttrici principali degli abitati.

Obiettivi

Il P.G.T., per il presente ambito, intende perseguire i seguenti obiettivi:

- miglioramento delle condizioni igienico-ambientali anche tramite la sostituzione delle attività produttive esistenti;
- completamento del tessuto edilizio esistente con interventi di nuova edificazione o riedificazione consoni e coerenti alle presenze architettoniche del circondario;
- ricomposizione delle frange marginali e delle disomogeneità del tessuto edilizio;
- recupero delle volumetrie dismesse o sottoutilizzate;
- valorizzazione del verde privato ad orto e giardino;
- potenziamento e valorizzazione degli spazi pubblici.

Modalità di intervento:

E' consentito attuare, mediante Permesso di Costruire semplice, Denuncia Inizio Attività, permesso di costruire convenzionato per le aree di nuova edificazione (o altro titolo previsto dalle norme vigenti) ogni tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente nonché interventi di completamento mediante costruzione di nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- If** : **2,0 mc/mq**
in assenza di disponibilità edificatoria, sia in termini di superficie copribile sia in termini di volumi, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie, è ammesso (per una sola volta) un incremento del 10% del volume esistente
- Rc** : **massimo 50 %**
- H** : l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 8,10. è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.
- Ds** : **5,00 ml**; è tuttavia obbligatorio il rispetto degli eventuali allineamenti preesistenti nelle aree limitrofe.
- Dc** : **5,00 ml** , oppure
ml 0,00 alle seguenti condizioni:
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
 - ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
 - ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
 - ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.
- Df** : se non uniti o in aderenza, mai inferiore a ml 5,00; nel caso di pareti finestrate tale distanza non può essere inferiore a ml 10,00.

Attività e destinazioni:

La destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse, oltre alle abitazioni, anche le altre destinazioni ad essa complementari e con essa compatibili, come di seguito precisato :

- DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.09. Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Prescrizioni particolari:

La tipologia edilizia deve uniformarsi a quella prevalente.

Nell'ambito; non è comunque consentita la fabbricazione in orti e cortili interni che non consenta agli edifici di affacciarsi su spazi pubblici o su spazi privati aperti al pubblico transito.

Non è consentita la costruzione di capannoni di qualunque tipo.

Non è ammessa la formazione di cavedi.

L'indice **If** si applica agli interventi di nuova costruzione e sulle aree ove, alla data di adozione del P.G.T. i fabbricati esistenti, abbiano consistenza volumetrica, rispetto alla propria area di pertinenza, individuata ai sensi della definizione del catasto urbanistico di cui all'articolo 7, inferiore al suddetto **If**.

Nel caso di lotti edificati su cui insistono edifici di servizio quali stalle, depositi, lavatoi, legnaie, la cui volumetria, sommata a quella degli edifici con destinazione residenziale ammessa superi l'indice **If** di 2 mc/mq, è ammessa, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, la ristrutturazione edilizia che accorpi tutti i volumi anche in deroga all'indice di Piano con un progetto di riqualificazione unitario nel rispetto del regolamento edilizio.

Nel caso di recupero di sottotetti esistenti, gli interventi devono essere conformi alla Legge Regionale n. 20/2005.

Ferma restando l'altezza massima prescritta la linea di pendenza delle falde può essere modificata per ottenere i parametri di abitabilità prescritti nei limiti di pendenze contenute tra il 20% ed il 45% con un unico piano inclinato per ogni falda.

Nei casi di nuova edificazione dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Art. 15

Ambito dell'Edificato Residenziale Consolidato di Bassa Densità

Descrizione:

Corrisponde a tessuti edilizi prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente da edifici centro lotto (ville, villini, case abbinate, case a schiera, case sparse, ecc.).

Obiettivi

Le finalità che si intendono perseguire sono:

- contenimento dell'edificato a tipologia isolata;
- mantenimento e valorizzazione degli spazi a verde privato.

Parametri edilizi

E' consentito attuare, mediante Permesso di Costruire semplice, Denuncia Inizio Attività, permesso di costruire convenzionato per le aree di nuova edificazione (o altro titolo previsto dalle norme vigenti) ogni tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente nonché interventi di completamento mediante costruzione di nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : **1,20 mc/mq**

Rc : **massimo 40 %**

H : **l'altezza massima insuperabile di ml 8,10.**

Ds : **5,00 ml.**

Dc : **5,00 ml, oppure**

ml 0,00 alle seguenti condizioni:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Df : se non uniti o in aderenza, mai inferiore a ml 5,00; nel caso di pareti finestrate tale distanza non può essere inferiore a ml 10,00.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse, oltre alle abitazioni, anche le altre destinazioni ad essa complementari e con essa compatibili, come di seguito precisato :

- DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);

DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residenze o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);

DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;

DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;

DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);

DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;

DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;

DU.09 Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);

DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);

DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);

- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Prescrizioni particolari:

Non è ammessa la formazione di cavedi.

L'indice **If** si applica agli interventi di nuova costruzione e sulle aree ove, alla data di adozione del P.G.T. i fabbricati esistenti, abbiano consistenza volumetrica, rispetto alla propria area di pertinenza, individuata ai sensi della definizione del catasto urbanistico di cui all'articolo 7, inferiore al suddetto **If**.

Nel caso di recupero di sottotetti esistenti, gli interventi devono essere conformi alla Legge Regionale n. 20/2005.

Ferma restando l'altezza massima prescritta la linea di pendenza delle falde può essere modificata per ottenere i parametri di abitabilità prescritti nei limiti di pendenze contenute tra il 20% ed il 45% con un unico piano inclinato per ogni falda.

Nei casi di nuova edificazione dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Art. 16

Ambito degli Orti e dei Giardini privati

Descrizione:

Comprende le parti di territorio, immediatamente a ridosso dell'edificato, identificate come sistemi ambientali di particolare pregio per la peculiarità del paesaggio e le caratteristiche di aree di salvaguardia del perimetro esterno dell'ambito storico e di media densità. Esse sono riservate e destinate a orti e giardini.

Obiettivo del piano :

L'individuazione di aree a orti e giardini ad uso privato di è finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di salvaguardare mantenere e valorizzare i caratteri ambientali del perimetro esterno dei nuclei abitati di valenza paesaggistica.

Modalità di intervento:

Nell' Ambito è vietata ogni edificazione ed ogni manomissione delle caratteristiche ambientali in atto.

E' ammessa unicamente la manutenzione dell'area a verde e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

Il mantenimento dovrà prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 60,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto d'interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 3 del Testo Unico, D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dall'articolo 27 della Legge Regionale 12/2005.

Art. 17

Ambito Produttivo Consolidato

Descrizione:

Comprende le aree occupate da insediamenti produttivi ed aree libere destinate all'ampliamento ed al completamento di detti insediamenti esistenti che si intendono confermare e completare.

Obiettivi

Con il presente ambito si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- consolidamento e miglioramento dell'edificato e delle condizioni igienico-ambientali;
- potenziamento degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività esistenti.

Modalità di intervento:

E' consentito attuare, mediante Permesso di Costruire o D.I.A. (o altro titolo previsto dalle norme vigenti), ogni tipo di intervento sul patrimonio edilizio esistente nonché interventi di completamento mediante costruzione di nuovi edifici ed ampliamento di quelli esistenti.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : **0,8 mq/mq**

H : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a ml 12,00, ridotta a ml 6,50, pari a due piani fuori terra, per gli edifici in cui sia prevista destinazione ad uffici o ad abitazione.

Ds : **ml 5,00**, Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.

Dc : **ml 5,00**; è consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costru-

zione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente oppure, quando l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

Df : **ml 10,00** se appartenenti ad aziende diverse;
ml 5,00 se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza.

Attività e destinazioni:

Nell' area le destinazioni d'uso con essa compatibili, sono le seguenti :

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08. deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipolo-

- gie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09 Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- DU.01. Residenziale;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);

- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residenze o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale

Prescrizioni particolari:

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata un'abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 150 mq.

Non sono ammessi nuovi insediamenti di industrie classificate insalubri di 1^a classe.

Negli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, nelle ristrutturazioni edilizie e nelle aree di nuova edificazione dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale della dimensione di almeno m 1,50 sia verso le aree agricole che le aree residenziali.

Nei casi di nuova edificazione dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Art. 18

Ambito Produttivo Consolidato di Contenimento Edilizio

Definizione

E' una specifica area sita alla periferia Nord-Est del centro abitato di Cappella de' Picenardi e già occupata da edifici di recente edificazione che ospita due attività produttive di cui si intende contenere lo sviluppo edilizio, finalizzando i possibili ampliamenti esclusivamente al miglioramento igienico-sanitario.

Obiettivi

Con il presente ambito si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- a- conferma dell'ambito produttivo;
- b- contenimento dello sviluppo edilizio finalizzato al solo miglioramento igienico-sanitario;
- c- tutela della salute pubblica e dei lavoratori dipendenti.

Parametri edilizi e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto secondo i seguenti parametri:

SC : $\leq 0,50$ mq/mq;

H : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a ml 8,00.

Per particolari impianti, volumi tecnici, impianti di depurazione, etc. potranno essere autorizzate altezze maggiori comunque non superiori a 12,00 ml.. Per gli edifici in cui sia prevista la destinazione ad uffici o ad abitazione l'altezza massima consentita è ridotta a ml 6,50;

Ds : \geq ml 5,00 od in allineamento con l'esistente. Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento Attuativo.

Dc : \geq ml 5,00. E' consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova co-

struzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

Df : \geq ml 10,00

se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza, la distanza tra i fabbricati deve essere almeno di ml 5,00.

- **Tutti gli interventi autorizzabili dovranno essere finalizzati esclusivamente al potenziamento ed al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie a tutela dei lavoratori e della salute pubblica;**

Destinazioni d'uso ammesse

Le sole destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito produttivo consolidato di contenimento edilizio sono le attività artigianali-industriali attualmente in essere (attività per la lavorazione del legno e attività di lavorazione e commercio di cereali e commercio di acqua e vino)

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi) con le limitazioni predette;

Destinazioni d'uso non ammesse:

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettricista, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corri-

- spondono a quelle previste nel “Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura” di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08. deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09. Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Prescrizioni particolari:

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata un'abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 150 mq.

Negli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo, nelle ristrutturazioni edilizie e negli ampliamenti dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale della dimensione di almeno m 1,50 sia verso le aree agricole che le aree residenziali..

Nei casi di ampliamento o ristrutturazione dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

Art. 19

Ambito di Riconversione da Produttiva a Residenziale

Definizione

L'ambito in oggetto riguarda un'area su cui insiste un edificio a carattere produttivo per il quale una riconversione ad uso residenziale si rende auspicabile ed opportuna sia a causa della sua collocazione urbanistica sia in quanto parte del tessuto urbano che necessita di intervento di riorganizzazione della struttura edilizia e di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Obiettivi

Le finalità e gli obiettivi da perseguire nel presente ambito sono così riassumibili:

- riconversione funzionale con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso coerenti con la posizione urbanistica;
- sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con l'intorno residenziale;
- recupero e potenziamento di spazi di interesse pubblico a verde di rispetto del Cavo Ciria.

Parametri edilizi e modalità di attuazione

A) Nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso produttiva

sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo. L'attuazione avverrà tramite titolo abilitativo diretto che dovrà rispettare i seguenti

Indici Urbanistici

Rispetto assoluto dei parametri preesistenti in particolare:

SC - Superficie coperta ≤ esistente;

V - Volume ≤ esistente;

H - Altezza = esistente;

La nuova attività produttiva insediabile dovrà essere un'attività compatibile con la residenza pertanto potrà essere autorizzata solo a condizione che sia dimostrata l'assenza di ogni forma di inquinamento ed in particolare di quello acustico pertanto la sola destinazione d'uso ammessa nell'area è la .

DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi) con le limitazioni predette;

B) Nel caso di cambio di destinazione d'uso

è ammessa la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica. Tutti gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato (o altro titolo previsto dalle norme vigenti) finalizzato al miglioramento della qualità del tessuto urbano ed alla opportunità del reperimento di spazi di viabilità, sosta e parcheggio.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : = **esistente**;

Rc : = **esistente**;

H : l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza di ml 6,50 e due piani fuori terra.

Ds : **5,00 ml**;

Dc : **5,00 ml**, oppure

ml 0,00 alle seguenti condizioni:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;

- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Df : se non uniti o in aderenza, mai inferiore a ml 5,00; nel caso di pareti finestrate tale distanza non può essere inferiore a ml 10,00.

La distanza dal Cavo Ciria, come previsto nella carta dei vincoli, deve essere minimo di ml. 20,00:

Attività e destinazioni:

La destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse, oltre alle abitazioni, anche le altre destinazioni ad essa complementari e con essa compatibili, come di seguito precisato :

- DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

Destinazioni inammissibili:

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08. deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09. Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.14. Insedimenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);

- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Art. 20

Ambito dei Piani Attuativi in esecuzione

Definizione

Sono ambiti che riguardano tutte le aree già vincolate da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

Parametri edilizi e modalità di attuazione

Nei lotti compresi negli ambiti dei piani attuativi vigenti od adottati alla data di adozione del presente Piano delle Regole continuano ad applicarsi le definizioni, le prescrizioni, gli indici e tutti i parametri stabiliti nel Piano Attuativo.

Le eventuali varianti che dovessero essere proposte nel periodo di validità della convenzione, purché non incidano sul peso insediativo del Piano Attuativo, potranno essere redatte con i parametri e le norme dello strumento urbanistico in vigore all'atto della stipula della Convenzione.

Ad ultimazione di tutti i lavori e ad assoluzione di tutti gli impegni convenzionati, il piano attuativo a carattere residenziale verrà equiparato e normato secondo i parametri previsti nell'Ambito Residenziale consolidato di bassa densità.

Ad ultimazione di tutti i lavori e ad assoluzione di tutti gli impegni convenzionati, i piani attuativi a carattere produttivo verranno equiparati e normati secondo i parametri previsti nell'Ambito Produttivo Consolidato.

Elenco dei piani attuativi in itinere

I piani urbanistici attuativi in itinere sono evidenziati con apposito continuo obbligatorio e numerati nella cartografia allegata, e sono così riassumibili:

Ambito dei Piani di Lottizzazione convenzionati a carattere Residenziale

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PL 01	PL "Guida"		

Ambiti dei Piani di Lottizzazione convenzionati a carattere Produttivo

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PLP 01	PL "Fornaciotto"	12/01/2005	21.10.2014

Art. 21

Ambito agricolo

Descrizione:

Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico.

Comprendono tutte le parti di territorio destinate all'agricoltura ed in cui sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

Obiettivi

L'individuazione delle aree a carattere agricolo è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- mantenere e valorizzare i caratteri ambientali, paesaggistici ed antropici propri del territorio agricolo.
- favorire la continuità agricola intercomunale contenendo i fenomeni del conurbamento e valorizzando la rete irrigua ed i corridoi a valenza ecologica;
- preservare le aree e la produttività agricole;
- salvaguardare il reticolo idrico minore e le aree a valenza paesaggistico-ambientale;
- limitare la frammentazione delle aziende agricole anche salvaguardando il disegno delle partiture agrarie;

Modalità di intervento:

Gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire secondo quanto previsto dall'articolo 60 della LR 12/2005 (o altro titolo previsto dalle norme vigenti). Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Il permesso di costruire è subordinato al rispetto dei disposti dell'articolo 59, e seguenti della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini del computo dei volumi o della superficie coperta, si precisa che è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche tra loro non contigui e pur facenti parte di altri ambiti agricoli, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, quest'ultimi computati secondo i parametri vigenti nei rispettivi Comuni di appartenenza.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo nell'integrale rispetto di tutti i seguenti parametri:

- Qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- La superficie aziendale minima, anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini, dovrà essere superiore ai 20.000 mq.;
- La superficie minima del lotto da edificare dovrà essere superiore a mq.5.000.

Tutti gli interventi sono attuati con titolo abilitativo diretto secondo i seguenti ulteriori parametri.

If per la residenza :

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

- 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Rc per l'attività :

- 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto – floro – vivaistiche
- 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre
- 10 per cento dell'intera superficie aziendale sugli altri terreni agricoli

H : l'altezza massima consentita per gli edifici di tipo produttivo è pari a ml 10,00, mentre per gli edifici residenziali è pari a ml. 7,00. Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

Ds : ml 10,00, da tutte le strade di uso pubblico (vicinali comprese). Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.

Dc : ml 5,00; è consentita la costruzione a confine solamente qualora esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

Df : anche se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza, la distanza dovrà esser pari o superiore a:
ml 10,00 tra i fabbricati adibiti a residenza;
ml. 30 tra abitazioni e stalle o altre edifici per l'attività;
ml. 30 tra abitazioni e concimaie e/o vasconi.

Norme sulle distanze degli allevamenti dalle costruzioni.

Premesso che vige la norma della reciprocità, **i nuovi allevamenti** sia a scopo di ingrasso che a scopo di riproduzione dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

1. Allevamenti di bovini :

- mt. 200,00 dai nuclei di antica formazione, dalle aree a prevalente uso residenziale e dalle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- **mt. 100,00** dagli agglomerati isolati, dalle corti rurali e dalle case sparse.

2. Allevamenti di suini

- mt. 1000,00 dai nuclei di antica formazione, dalle aree a prevalente uso residenziale e dalle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- mt. 600,00 dagli agglomerati isolati, dalle corti rurali e dalle case sparse.

3. Allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, struzzi, cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati

- mt. 600,00 dai nuclei di antica formazione, dalle aree a prevalente uso residenziale e dalle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- mt. 300,00 dagli agglomerati isolati, dalle corti rurali e dalle case sparse.

Gli ampliamenti di allevamenti di aziende agricole già esistenti sul territorio comunale potranno invece rispettare le distanze e le norme di cui al capitolo 10 del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Distanze inferiori potranno essere determinate dall'Amministrazione Comunale, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento, all'abbattimento delle sostanze maleodoranti e sulla base di proposte di mitigazione ambientale.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Interventi su edifici esistenti

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici inferiori al 20% di edifici unifamiliari, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R.12/05.

Le cascine e/o costruzioni agricole o porzioni di queste abbandonate e/o dismesse da almeno cinque anni possono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire anche da parte di non addetti all'attività agricola purché:

1. siano utilizzate esclusivamente per la residenza, gli esercizi pubblici (trattorie, bar, locande, etc.), per la cultura agricola ed il tempo libero;
2. l'attuazione degli interventi sia preceduta da un piano urbanistico esecutivo o Piano di Recupero convenzionato che, in funzione delle nuove destinazioni d'uso, preveda il reperimento dei necessari standard urbanistici.

Il recupero degli edifici rurali non più adibiti ad uso agricolo deve essere subordinato alla verifica di conformità con le distanze dagli allevamenti previste dalla norma del PGT e dal Regolamento Locale d'Igiene.

Edifici privi dei requisiti di ruralità

Gli edifici esistenti, che non sono adibiti ad usi agricoli potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 10% di quanto edificato, purché vengano mantenute le destinazioni d'uso in atto.

Destinazioni d'uso

- DU.01. Residenziale, limitatamente a quanto previsto nei commi precedenti;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.), limitatamente a quanto previsto nei commi precedenti;
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residenze o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere), limitatamente a quanto previsto nei commi precedenti;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettricista, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;

- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09 Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;

- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

Trasferimento dell'edificabilità

Ai fini della costituzione del vincolo di non edificazione previsto dall'art.59 comma 6 della L.R.12/05 si precisa che tutte le aree agricole inserite nell'ambito non soggetto a trasformazione urbanistica e nelle aree agricole di salvaguardia contribuiscono, anche se inedificabili, a determinare la densità fondiaria e la superficie copribile dell'azienda agricola.

Prescrizioni particolari:

Le tipologie costruttive sia degli edifici residenziali che degli edifici per l'attività dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi mediante Permesso di Costruire, coerentemente alle caratteristiche tipologiche, costruttive, di utilizzo di materiali, di finitura, del contesto, nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità a rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare

e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali. In tutti gli ambiti agricoli del PGT, con i limiti ed alle condizioni stabili dalla summenzionata legge regionale, possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

NORME PER IL MANTENIMENTO, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEL RUOLO PAESISTICO ORIGINARIO

CORSI D'ACQUA

1. Sono consentiti gli interventi previsti nel Regolamento di Polizia Idraulica allegato al vigente Piano del reticolo Idrico Minore.

VEGETAZIONE RIPARIALE

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
2. lungo il reticolo idrografico sono da favorire interventi d'ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive, al fine di creare nuove fasce di vegetazione d'ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
3. in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico;
4. manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità d'introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;

5. l'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.
6. conservazione della qualità e varietà della flora e della fauna che sono ospitate dai suoli caratterizzati dalla presenza d'acqua;

Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la flora di ripa, la presenza di animali tipici e/o il microclima.

SISTEMI VEGETAZIONALI DIFFUSI

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. mantenimento e miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze autoctone e adatte al carattere dei luoghi;
 2. mantenimento delle alberature di confine tra le diverse proprietà.
 3. ripristino ed arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati;
 4. difesa della vegetazione di alto fusto presente;
 5. Posizionamento lungo le strade di nuovi filari di alberi e di nuove diramazioni della rete irrigua;
-
1. Sono vietati tutti gli interventi che possono portare all'abbattimento e/o alla manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.

FRUIZIONE VISIVA

Sono consentiti i seguenti interventi:

1. la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura, è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze rurali esistenti e delle aree che le contornano;
2. salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;

3. eventuali opere; anche di architettura paesaggistica, per mitigazione degli effetti delle condizioni del degrado.

Sono vietati tutti gli interventi di installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che possono compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio;

ATTIVITA' AGRICOLA

Sono vietati i seguenti interventi:

1. movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale i caratteri morfologici esistenti, realizzino rilevati attraverso riporti o altre attività di escavazione con asportazione del materiale movimentato;
2. manomissione, bruciatura, estirpazione o riduzione in genere della vegetazione ripariale;

Art. 22

Ambito delle “Corti Rurali” di interesse storico-ambientale

Per detti ambiti, appositamente perimetrati nelle tavole operative del PdR, oltre alle norme “d’ambito” indicate per l’ambito agricolo sono previste le seguenti prescrizioni particolari.

1. Deve essere conservato l’impianto tipologico tradizionale della corte rurale cremonese, in particolare per ciò che attiene i passaggi, i cortili e le aie.
2. E’ vietata la realizzazione di autorimesse interrato.
3. E’ prescritta la salvaguardia/ripristino degli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico e/o ambientale, dell’apparato decorativo originario, degli aspetti cromatici originari e tradizionali.
4. Le tessiture murarie dei fabbricati dovranno essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e pitturate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre.
5. Dovranno essere salvaguardate le inferriate originarie; i serramenti saranno ammessi in legno, tinteggiato in colori chiari, o in ferro a sezione limitata.
6. Viene prescritto il rispetto delle aperture originarie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno, al naturale o dipinto.
7. Sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi alla lombarda.
8. Le pavimentazioni degli spazi non edificati, qualora non mantenuti a verde, dovranno impiegare esclusivamente acciottolato o cotto o lastricato in pietra naturale.
9. E’ fatto divieto il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale.
10. E’ vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse.
11. E’ vietata la suddivisione, con recinzioni di qualsiasi tipo, delle corti interne.
12. Il recupero degli edifici rurali non più adibiti ad uso agricolo deve essere subordinato alla verifica di conformità con le distanze dagli allevamenti previste dalla norma del PGT e dal Regolamento Locale d'Igiene

Art. 23

Ambito delle Aree Agricole di Salvaguardia

Descrizione:

Comprende le parti di territorio identificate come sistemi ambientali di particolare pregio per peculiarità del paesaggio e caratteristiche geomorfologiche del terreno. Esse sono riservate all'attività agricola con assoluta prevalenza della funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, e dell'equilibrio ecologico ambientale

Obiettivo del piano :

L'individuazione di aree a carattere agricolo di salvaguardia è finalizzata al raggiungimento dell'obiettivo di mantenere e valorizzare i caratteri ambientali, paesaggistici ed antropici propri del territorio agricolo.

Modalità di intervento:

Nell' Ambito è vietata ogni edificazione ed ogni manomissione delle caratteristiche ambientali in atto.

Sono consentiti solo interventi volti alla manutenzione ed al mantenimento del sistema colturale connesso con l'attività agricola, e la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo.

Sugli edifici esistenti alla data d'adozione del PGT, sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b) dell' Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, senza necessità della verifica dei requisiti soggettivi di cui all'Art. 3 della l.r. 93/80. Non sono ammesse variazioni di destinazioni d'uso.

Prescrizioni Particolari:

- 1 Le recinzioni non sono ammesse, fatta eccezione per le sole delimitazioni di carattere provvisorio realizzate con siepi in vivo e staccionate in legno semplicemente infisse

- 2 E' vietata ogni alterazione dell'andamento del terreno.
- 3 Le aree mantengono la capacità edificatoria dell'Ambito Agricolo, da trasferirsi nei termini consentiti dall'articolo 59 comma 3 della L.R. 12/2005 sul succitato Ambito.

Art. 24

Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Il presente PdR individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, artigianale. Stante i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

Pertanto vengono identificati come ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:

1. le aree (esterne al tessuto urbano consolidato) comprese nelle fasce di rispetto stradale di infrastrutture esistenti e di progetto, definite ai sensi del DL 30 aprile 1992, n. 285, e s. m. e i. In tali aree non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. E' ammissibile la realizzazione di recinzioni asportabili con paletti in legno semplicemente infissi collegati da fili di ferro o da rete metallica di altezza massima di m 1,50, e posizionata ad una distanza di m 1,00 dal ciglio stradale, fatti salvi eventuali maggiori arretramenti e/o prescrizioni da parte dell'ente proprietario della strada. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa. Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile.

2. le aree comprese nelle aree di rispetto cimiteriale. In tali aree non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia. In tali aree si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
3. le aree comprese nelle fasce di rispetto ferroviario;
4. le aree comprese in fascia di rispetto di elettrodotti, gasdotti, ecc. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
5. le aree comprese in fascia di rispetto agli impianti depurativi di ml. 100 come previsto dalla Delibera Ministeriale del 04-02-77
6. le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali di cui al D.Lgs.152/06 per un raggio di 200 ml dalle strutture di captazione. Le attività e le strutture vietate nonché quelle consentite sono regolate dalla disciplina specifica dettata dal D.Lgs.152/06 dal D.G.R. n°6/15137/96 e dal D.G.R. n°7/12693
7. le aree comprese in fascia di rispetto individuata dall'art. 146 del D.Lgs. 490/99 per il Dugale Delmona-Tagliata e dall'articolo 16 – punto 8 – delle NTA allegate al PTCP per il Cavo Ciria;
[Eventuali progetti di rete ecologica comunale dovranno rispettare i disposti della delibera della Giunta Regionale n. 8/8515/2008 e s.m.i.](#)
8. le aree comprese all'interno delle fasce di tutela definite dal reticolo idraulico minore;

Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal

scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al DdP per farne parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:

1. opere di urbanizzazione primaria.
2. parcheggi pertinenziali fuori terra;
3. opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
4. parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico fuori terra;
5. spazi a verde pubblico o assoggettato all'uso pubblico;
6. potenziamento degli impianti cimiteriali;

Trasferimento dell'edificabilità

Ai fini della costituzione del vincolo di non edificazione previsto dall'art. 59 comma 6 della L.R.12/05 si precisa che tutte le aree agricole interessate dall'ambito non soggetto a trasformazione, anche se inedificabili, mantengono la capacità edificatoria dell'Ambito Agricolo, da trasferirsi nei termini consentiti dall'articolo 59 comma 3 della L.R. 12/2005 sul succitato Ambito.

Art. 25

Ambiti di trasformazione

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono definiti analiticamente nel Documento di Piano nel quale vengono precisati:

1. la connotazione fondamentale di ogni intervento previsto;
2. i limiti quantitativi massimi;
3. le destinazioni funzionali;
4. le eventuali imposizioni infrastrutturali e dei servizi;
5. i criteri di intervento circa il rispetto di eventuali vincoli e la tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologici, etc.

Art. 26

Ambiti consolidato per attrezzature

Descrizione:

Tale ambito corrisponde alle parti del territorio comunale destinate ad impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

Obiettivi

Dette aree non concorrono a determinare la quantità di standard urbanistico prevista dal Piano dei Servizi pur essendo destinate ad impianti tecnologici di pubblica utilità.

Esse sono destinate a:

1. localizzare gli impianti di depurazione,
2. localizzare la piazzola per la raccolta differenziata,
3. localizzare gli impianti di emungimento, depurazione, stoccaggio e messa in rete dell'acqua potabile.

Parametri edilizi

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto ed i parametri di utilizzo urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze di funzionalità degli impianti.

Art. 27

Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico

Le aree destinate alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve fare fronte, dagli specifici progetti delle attrezzature e dagli impianti pubblici da realizzare sono definite analiticamente nel Piano dei Servizi nel quale vengono altresì precisati:

- la connotazione fondamentale di ogni intervento previsto;
- i limiti quantitativi massimi;
- le destinazioni funzionali;
- i criteri di intervento circa il rispetto di eventuali vincoli e la tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologici, etc.

Art. 28

Elettrodotti ad alta tensione (380/220/132 kv)

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire o altro titolo abilitativi di cui al DPR 380/01.

Art. 29

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia.

La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 4,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le costruzioni attigue alle cabine mantengono, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie aree dalle presenti norme.

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

Art. 30

Norme generali per gli ambiti edificati

Edifici in contrasto con le destinazioni

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, aventi destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti norme, possono essere interessati solo da interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Interventi sugli edifici in contrasto

Gli edifici esistenti in contrasto con il Piano delle Regole possono essere interessati solo da interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Eventuali interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione potranno essere autorizzate solo se tendenti ad eliminare o ridurre i contrasti con il Piano delle Regole.

Interventi di demolizione e ricostruzione

Salvo norme puntuali inserite nel Piano delle Regole, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sedime e sagoma è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione.

Art. 31

Norme Tecniche per le recinzioni

Recinzioni nel NAF e nell'Ambito Residenziale di media densità

Negli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione e Residenziale di media densità i muri esistenti costituenti recinzione verso gli spazi pubblici non potranno essere modificati. L'eventuale apertura di passaggi dovrà tendere a limitare il più possibile il vano di transito ed uniformarsi per forme e materiali alle preesistenze.

Le nuove recinzioni di aree private prospicienti gli spazi pubblici, fatte salve particolari circostanze architettonico-ambientali, potranno essere realizzate in muratura intonacata, con altezza massima dal piano stradale di ml 0,80 e con soprastante cancellata di idoneo disegno fino a raggiungere un'altezza massima di ml. 2,00. Sui lati non prospicienti gli spazi pubblici la cancellata può essere sostituita con rete metallica. Le recinzioni non prospicienti gli spazi pubblici e le relative fasce di rispetto, fra proprietà privata, non potranno superare l'altezza di ml 2,00 e potranno essere realizzate in muratura intonacata.

Non è consentita la suddivisione, con recinzioni di qualsiasi tipo, delle corti interne.

I cancelli di ingresso alle proprietà private dovranno essere mantenuti e restaurati. Ove non tecnicamente possibile, la loro sostituzione dovrà tendere all'uso di materiali e disegno simili alle preesistenti.

Recinzioni negli altri ambiti consolidati

Negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato, le nuove recinzioni di aree private potranno :

- se prospicienti gli spazi pubblici, essere realizzate con muretto in laterizio o cemento intonacato avente altezza massima dal piano stradale di ml 0,80 e con soprastante cancellata di idoneo disegno fino a raggiungere un'altezza massima di ml. 2,00.

- Se non prospicienti gli spazi pubblici la cancellata può essere sostituita con rete metallica.

Per gli ambiti produttivi, l'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, potrà consentire la sostituzione della rete metallica con una recinzione cieca avente un'altezza massima di ml 2,50.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 ml. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.

Accessi pedonali

In tutti gli ambiti normati dal Piano delle Regole, ad esclusione degli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione e Residenziale di media densità dove la copertura degli accessi pedonali non è ammessa, la copertura degli accessi pedonali non costituisce volume urbanistico purchè la superficie coperta non sia maggiore di mq 4,00.

Specifici allineamenti e/o arretramenti potranno essere imposti per adeguarsi alle preesistenze o per garantire la sicurezza della viabilità stradale.

Recinzioni negli ambiti agricoli

Negli ambiti agricoli è consentito realizzare recinzioni solo per la necessaria protezione degli edifici residenziali e degli edifici legati all'attività agricola.

Le nuove recinzioni di aree potranno :

- se prospicienti gli spazi pubblici, essere realizzate con muretto in laterizio o cemento intonacato avente altezza massima dal piano stradale di ml 0,80 e con soprastante cancellata di idoneo disegno fino a raggiungere un'altezza massima di ml. 2,50.
- Se non prospicienti spazi pubblici la cancellata può essere sostituita con rete metallica.

E' vietata la recinzione di interi campi o di intere aziende agricole.

Art. 32

Normativa per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari

La presente norma viene definita in attuazione dell'art. 3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici.

Per qualsiasi aspetto non contemplato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla legge sopra citata.

Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del Comune e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili da luoghi pubblici. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via e comunque in posizione non visibile da luoghi pubblici. Qualora questa situazione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata secondo la soluzione più adeguata indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.

La presente norma non si applica per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici che, comunque, dovranno elaborare soluzioni che si integrino il più possibile con l'ambiente circostante.

Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120,00 cm di diametro.

Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura.

Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.

Nel caso di installazione già avvenuta di antenne paraboliche non conformi alle presenti disposizioni è prescritto l'adeguamento delle antenne entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

1. sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, per integrazione della documentazione, etc.;
2. imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
3. vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà effettuare dei controlli per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti ne ordinerà l'adeguamento, alle presenti norme o al progetto depositato. I lavori di adeguamento dovranno essere eseguiti entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'infrazione.

Art. 33

Normativa per l'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche

Le presenti norme si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.

L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, etc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. I condizionatori ovvero le altre apparecchiature tecnologiche devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione per il Paesaggio. Lo stesso parere preventivo dovrà essere acquisito precedentemente all'installazione nel caso di edifici ubicati nei nuclei di antica formazione ed in tutti i casi di valori ambientali elevati.

Le nuove installazioni dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

1. sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, etc.,
2. imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
3. vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra l'installazione dell'apparato si dovrà intendere autorizzata. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà effettuare dei controlli per verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita. In caso di

irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti ne ordinerà l'adeguamento, alle presenti norme o al progetto depositato. I lavori di adeguamento dovranno essere eseguiti entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'infrazione.

Art. 34

Impianti ripetitori per telecomunicazioni

Impianti per radiotelecomunicazioni

Gli impianti e le apparecchiature radiotelevisive e per le telecomunicazioni in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa fra 100 Khz e 300 Ghz impiegati quali sistemi fissi potranno essere installati esclusivamente:

- in aree esterne agli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione e Residenziale di media densità;
- in aree di proprietà pubblica.

Impianti radio base

Gli impianti di radio base per la telefonia mobile di potenza totale ai connettori di antenna non superiori a 300 W non sono soggetti a specifica regolamentazione urbanistica.

Fasce di rispetto

Gli impianti di cui sopra debbono distare almeno ml 100 da strutture ospitanti soggetti minorenni (asili, scuole, oratori, parchi-gioco, o strutture similari).

Art. 35

Norma finalizzata al risparmio energetico

Certificazione energetica degli edifici

Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per edifici residenziali nuovi e ristrutturati, qualora i lavori di ristrutturazione abbiano interessato almeno il 50% della superficie calpestabile (documentata con adeguato calcolo), deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica all'Ufficio Tecnico Comunale.

Il costruttore o il proprietario dovranno richiedere al Comune, attraverso l'Ufficio Tecnico l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica.

Al fine di rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio, consentendo in tal modo ai potenziali residenti di comprendere in maniera trasparente ed immediata i costi di gestione dell'edificio stesso, la Targa Energetica, indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta, dovrà essere obbligatoriamente esposta esternamente ed in maniera visibile.

L'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale sulla base di una richiesta che potrà essere effettuata dal costruttore o dal proprietario e, per gli edifici affittati, dal locatario.

Per ottenere l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica, il costruttore o il proprietario dovranno presentare:

1. una richiesta formulata secondo il modello appositamente elaborato e reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
2. la scheda tecnica elaborata da un tecnico abilitato contenente le informazioni che attestino la classe di fabbisogno energetico dell'edificio e le principali caratteristiche impiantistiche dello stesso;
3. una documentazione tecnica in grado di dimostrare che i dati riportati nella scheda tecnica sono coerenti e risultanti da un calcolo energetico; per gli edifici nuovi è opportuno fare riferimento alla relazione tecnica presentata ai fini della L. 10/91. Nel caso la relazione tecnica di cui sopra sia già stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della richiesta del titolo

abilitativo sarà sufficiente richiamare il numero di protocollo della presentazione.

L'Amministrazione Comunale, una volta verificata la congruità della documentazione, procederà a rilasciare l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno una validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di altri cinque anni se il proprietario, o il terzo responsabile di cui alla L. 10/91, produrranno una dichiarazione attestante che, nell'edificio, i componenti edilizi ed impiantistici hanno mantenuto la loro efficienza.

Al fine di garantire la certificazione anche negli edifici esistenti, il competente ufficio accetterà la documentazione anche disgiunta da una formale pratica di titolo abilitativo.

La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A alla G):

Classe A	Fabbisogno Energetico	< 30 kWh/mq anno (molto basso);
Classe B	Fabbisogno Energetico	< 50 kWh/mq anno (basso);
Classe C	Fabbisogno Energetico	< 70 kWh/mq anno (basso);
Classe D	Fabbisogno Energetico	< 90 kWh/mq anno (medio);
Classe E	Fabbisogno Energetico	< 120 kWh/mq anno (medio);
Classe F	Fabbisogno Energetico	< 160 kWh/mq anno (medio/alto);
Classe G	Fabbisogno Energetico	> 160 kWh/mq anno (alto).

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, pareti, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

L'Attestato di Certificazione Energetica riporterà anche altre informazioni relative al fabbisogno ed ai consumi quali:

- il fabbisogno energetico specifico per la produzione di acqua calda, espresso sempre in kWh/mq; dovrà essere calcolato rapportando il fabbisogno energetico per l'intero anno richiesto per la produzione di acqua calda, dal quale dovrà essere detratta l'energia fornita dall'impianto solare termico, alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate;
- il consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda, calcolato dalla somma tra il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per riscaldamento e il rendimento medio stagionale dell'impianto di riscaldamento e il rapporto tra il fabbisogno energetico specifico e per la produzione di acqua calda e il rendimento medio annuo del generatore di calore per la produzione di acqua calda;
- il fabbisogno specifico per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo) calcolato dalla differenza tra il fabbisogno energetico stimato (indicativamente 2500÷3500 kWh/anno) e l'energia eventualmente fornita da un impianto solare fotovoltaico, espressa sempre in kWh/anno, rapportati alla superficie utile dell'edificio;
- il consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici (compreso il condizionamento estivo, ricavato dal rapporto tra il fabbisogno energetico specifico per gli usi elettrici ed il rendimento medio di produzione pari a 0,37 espresso sempre in kWh/mq anno;
- Il consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio ricavato dalla somma del consumo energetico specifico per riscaldamento e acqua calda e del consumo specifico di energia primaria per gli usi elettrici, espresso sempre in kWh/mq.
- Informazioni relative all'uso di tecnologie impiantistiche efficienti:
 - generatori di calore ad alta efficienza;
 - sistemi di riscaldamento radianti;
 - sistemi di regolazione locale;

- sistemi di recupero dell'aria di ventilazione;
- sistemi di cogenerazione;
- pompe di calore;
- sistemi di controllo dell'illuminazione;
- sistemi di illuminazione a basso consumo;
- sistemi di automazione degli impianti.
- Informazioni relative all'impiego di tecnologie per l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia:
 - sistemi fotovoltaici;
 - sistemi fotovoltaici integrati;
 - impianti solari termici per integrazione al riscaldamento;
 - impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad usi sanitari;
 - impianti termici a biomassa;
 - sistemi solari passivi;
 - tecniche di raffrescamento passivo.

La Targa Energetica riporterà:

- la classe fabbisogno termico specifico per il riscaldamento (da A a G);
- la classe di consumo relativa al consumo energetico specifico globale di energia primaria dell'edificio (da A a G).

Incentivi

Allo scopo di incentivare la qualità energetica degli edifici sono previste delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti alla data della domanda di concessione:

- a) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B);
- b) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A);

- c) in misura del 25% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 50 kWh/mq anno (classe C) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- d) in misura del 50% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 40 kWh/mq anno (classe A-B) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo;
- e) in misura del 75% per gli edifici con fabbisogno energetico per il solo riscaldamento < 30 kWh/mq anno (classe A) ma dotati di impianto fotovoltaico dimensionato per coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo.

I Sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura, etc.) sono considerati volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini volumetrici.

Allacciamento alle reti impiantistiche

Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il titolo abilitativo viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda, per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione, un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del Dlgs 152/99, così come modificato dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 258.

Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

A - Norme, ambito d'applicazione, sanzioni

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI – Parte II del DPR 380/01.

B - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica ad allegare alla richiesta di titolo abilitativo.
2. Nella predisposizione degli impianti per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento; per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale; per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. E' d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 del punto E4 del presente articolo.
5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio (nuovo o esistente) valorizzandolo;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore > di 5 mm;
- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- abbiano una profondità non superiore a 1,50 m e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune;
- i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m > 2$;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto architettonico redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal Responsabile del Procedimento. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno energetico s'intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza

della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

6. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

C - Risparmio energetico nel periodo invernale

Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:

1. per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L 10/91 e s.m.e.i., le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - pareti esterne: 0,35 W/mq K;
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/mq K;
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/mq K;
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/mq K;
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/mq K;
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/mq K.
2. per gli edifici esistenti qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.

E' consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15,00 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30,00 cm per quelli di nuova

costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

D - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

Al fine della riduzione del consumo idrico, si suggerisce l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

Il provvedimento di cui al precedente punto riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

Il requisito s'intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

1. la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua;
2. la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

E - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si suggerisce, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Per ottenere quanto sopra le coperture dei tetti dovrebbero essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali

di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o cortile superiore a 50,00 mq, dovrebbero dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori ad 1,00 mc per ogni 30,00 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

La cisterna dovrebbe essere dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 36

Norme Geologiche Di Attuazione

Premessa

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), valgono le seguenti:

NORME GEOLOGICHE DI PIANO

ART. 1

Il Comune di Cappella de' Picenardi è tenuto ad informare i Soggetti Attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico, denominato "*Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)*", sulle limitazioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata e dalle prescrizioni contenute all'interno delle "*Norme Geologiche di Piano*", e ne deve garantire il rispetto.

ART. 2

Le "*Norme Geologiche di Piano*" devono essere riportate integralmente all'interno del "*Documento di Piano*" del P.G.T. e del "*Piano delle Regole*" del P.G.T..

ART. 3

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le Classi di Fattibilità Geologica 2 e 3 e per le aree PSL Z2 e PSL Z4a, ovvero per l'intero territorio comunale, devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

ART. 4

Copia delle indagini di cui all'art. 3, e della relazione geologica e geologico-tecnica obbligatoria di supporto, deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Varianti Generali al P.G.T. (l.r. 12/05), di Varianti Parziali al P.G.T. (l.r. 12/05), dei Piani Attuativi (l.r. 12/05, art. 14), dei Programmi Integrati di Intervento (l.r. 12/05, art. 87), di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

ART. 5

Classe di Fattibilità Geologica 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Per le aree ricadenti in questa classe, qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geologicotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geologico tecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento.

In caso di interventi che prevedono la realizzazione di piani interrati, dovrà essere prevista l'installazione di almeno un piezometro che permetta di verificare nel tempo l'oscillazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale, nonché valutare l'interferenza reciproca tra le strutture in progetto e le acque sotterranee. All'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, dovrà essere riportata una descrizione delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie di impermeabilizzazione delle strutture interrate e le tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere.

Tali aree ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica PSL Z4a; considerando che il Comune di Cappella de' Picenardi rientra in Zona Sismica 4 e che non è prevista nell'ambito della programmazione urbanistica comunale la realizzazione di edifici strategici e rilevanti di cui al D.d.u.o. 19904/2003, in fase progettuale non dovrà essere applicato il 3° livello di approfondimento per gli edifici non ricadenti nelle suddette categorie, fermo restando la facoltà del Comune di

estendere tale approfondimento sismico anche ad altre tipologie di edifici. In fase di progettazione di un'opera, sarà comunque compito del tecnico incaricato, a sua discrezione e sotto la propria responsabilità, valutare la possibilità di un'analisi della liquefazione dei terreni in condizioni sismiche anche nelle rimanenti porzioni del territorio comunale, qualora la litologia rilevata attraverso le indagini realizzate sia potenzialmente suscettibile al fenomeno.

Le indagini e gli approfondimenti di cui sopra dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi.

Allo stato attuale, sino al 30 giugno 2009, dovranno essere seguite le indicazioni del vigente D.M. 14-01-08 o, in alternativa, le norme previgenti (D.M. 14-09-05, D.M. 16-01-96, D.M. 11-03-88 e relativa c.m. 30483/88), per tutte le tipologie di costruzioni ad esclusione degli edifici strategici e rilevanti di nuova previsione di cui al D.d.u.o. 19904/2003, per i quali deve essere utilizzato il D.M. 14-01-08.

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, sarà regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08, nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4, come il territorio comunale di Cappella de' Picenardi, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88.

Appartiene alla Classe di Fattibilità Geologica 2 la porzione sud-occidentale dell'ambito di trasformazione produttivo indicato con la sigla AT p2.

ART. 6

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree ricadenti in questa classe, valgono le medesime indicazioni riportate in art. 5 relativamente alle aree ricadenti in Classe di Fattibilità Geologica 2.

In aggiunta, dovrà essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali

volumetrie interrato, che si ritiene di sconsigliare, dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere,...).

Tali aree ricadono per la maggior parte all'interno dello scenario di pericolosità sismica PSL Z4a, ed in minima parte all'interno dello scenario PSL Z2.

Per le zone appartenenti allo scenario PSL Z4a, valgono le considerazioni riportate in art. 5. Per le zone appartenenti allo scenario PSL Z2, valgono le considerazioni riportate in art. 7.

Appartiene alla Classe di Fattibilità Geologica 3 – Sottoclasse 3a, la maggior parte dell'ambito di trasformazione produttivo indicato con la sigla AT p2 e l'ambito di trasformazione residenziale indicato con la sigla AT r1.

ART. 7

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree ricadenti in questa classe, valgono le indicazioni riportate in art. 5 ed in art. 6.

In particolare, dovranno essere previsti rilievi approfonditi relativamente ai terreni di fondazione, al fine di individuare i livelli argillosi che presentano scadenti caratteristiche geologico-tecniche, inadeguati ai sovraccarichi applicati e potenzialmente soggetti al verificarsi di cedimenti assoluti e differenziali, con conseguente diminuzione della stabilità delle opere realizzate in superficie.

Tali aree appartengono allo scenario di pericolosità sismica PSL Z2; al loro interno, solo per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione, di cui al D.d.u.o. 19904/2003, è obbligatoria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento, di cui alla D.G.R. 8/7374, ferma restando la facoltà del Comune di estenderlo anche ad altre categorie di edifici.

Appartiene alla Classe di Fattibilità Geologica 3 – Sottoclasse 3b l'ambito di trasformazione produttivo indicato con la sigla AT p1.

ART. 8

Vincolo idrogeologico

In corrispondenza del pozzo pubblico ad uso idropotabile a servizio dell'acquedotto comunale, presente all'interno del centro abitato di Cappella de' Picenardi, dovranno essere rispettate le seguenti zone di vincolo idrogeologico previste all'interno del D.lgs. 3 aprile 2006 n° 152.

Fascia di tutela assoluta: 10 m

Fascia di rispetto: 200 m

ART. 9

Vincolo paesaggistico

Il Dugale Delmona Tagliata, iscritto nell'“*Elenco delle Acque Pubbliche*” della Provincia di Cremona al n° 51, di cui alla D.G.R. 25 luglio 1986 n° 4/12028, è sottoposto a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri da entrambe le sponde, e soggetto alle disposizioni della Parte Terza - Titolo I del D.lgs. 22-01-04 n. 42, al quale si rimanda.

ART. 10

Vincolo derivante dalla pianificazione provinciale (P.T.C.P.)

All'interno del P.T.C.P. della Provincia di Cremona, il tracciato del Cavo Ciria Vecchia è inserito all'interno delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e secondo livello.

Per esso, in art. 16 – comma 8 della Normativa del P.T.C.P., viene stabilita una fascia di rispetto di 20 m da entrambe le sponde, all'interno della quale non è consentita alcuna nuova espansione urbana ed industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

ART. 11

Vincolo idraulico

Relativamente alle fasce di inedificabilità previste in fregio ai corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico del territorio comunale, il riferimento principale è rappresentato dagli elaborati "*Reticolo Idrico Minore*" e "*Reticolo Idrografico*" del Comune di Cappella de' Picenardi, nonché dai corrispondenti Regolamenti. Ad essi si rimanda per la verifica della larghezza della fascia di rispetto che deve essere mantenuta, al fine di consentire l'esercizio delle funzioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di pulizia dell'alveo, il passaggio dei mezzi meccanici, il deposito delle materie di spurgo ed eventuali interventi idraulici e/o di difesa, in funzione della tipologia del corso d'acqua considerato.